

WGP.6730.17.2024.IB

**D E C Y Z J A****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 dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), § 1, §4-§9 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku -----, -----, z dnia 17 stycznia 2024 r., uzupełniony 02 lutego 2024 r. i 29 lutego 2024 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 195/6, obręb Wygoda, gmina Łomża,

**U S T A L A M****warunki zabudowy****dla następującego rodzaju inwestycji:**

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której przedmiotem jest budowa 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie obejmującym część dz. nr 195/6, obręb Wygoda, gmina Łomża.

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

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;
- powierzchnia zabudowy – do 100m<sup>2</sup> każdy z projektowanych budynków, co stanowi maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 8,8% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 70% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość budynku – budynek parterowy lub parterowy z poddaszem użytkowym, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: 2,5-6,0 m, wysokość głównej kalenicy dachu – w granicach 6,5m-10,0m;
- rodzaj i geometria dachu – dach dwuspadowy, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 30°- 45°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – prostopadły lub równoległy do frontu działki;
- szerokość elewacji frontowej – 10,5 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;

Linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

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

- Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana. Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację występującej w tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Inwestycja 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 (t.j.

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 zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą jest nie mniejsza niż 0,5 ha. Wójt Gminy Łomża w dniu 13 grudnia 2023 r. wydał decyzję WGP.6220.19.2023.BW o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na „Budowie jedenastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych parterowych z poddaszem użytkowym wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej w miejscowości Wygoda, na działce o nr ewid. 195/6 położonej w obrębie Wygoda 0039 o łącznej powierzchni 2,2921 ha Gmina Łomża”.

- 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. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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 (t.j. 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz.1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dn. 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1469 z późn. zm.).

### **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.

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

- Obsługa komunikacyjna – istniejącym zjazdem z drogi powiatowej na drogę wewnętrzną ul. Pogodną. Należy zaprojektować dwa miejsca parkingowe wliczając miejsce w garażu, na każdy planowany budynek mieszkalny.
- Energia elektryczna – projektowanymi przyłączami elektroenergetycznymi na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- Zaopatrzenie w wodę – z projektowanych przyłączy wodociągowych na warunkach określonych przez zarządcę.
- Odprowadzenie ścieków – do projektowanych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- Ogrzewanie z własnego źródła ciepła – według rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

### **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 par.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 przez 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.

**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 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.

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

----- wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 195/6, obręb Wygoda, 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 postępowania zgodnie z wymogami art.53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wykonana została analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana. Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” – działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Planowana inwestycja będzie stanowić kontynuację występującej w tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich.
  - Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej ul. Kościelnej poprzez drogę wewnętrzną ul. Pogodną (dz. nr 195/2).
  - Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
  - Zgodnie z wymogami art.7 ustawy z dn. 3 lutego 1995r. 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. Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.
  - 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.
- Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 60 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego jako organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Państwowym

Powiatowym Inspektorem Sanitarnym, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, Zarządem Dróg Powiatowych w Łomży, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 – 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, uzgodnienia uważa się za dokonane;

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 8 – organ uzgadniający nie wyraził stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 1-6 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. 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 i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. 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.
7. 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.

**Wójt**

*mgr Piotr Kłys*

#### Załączniki:

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

#### Otrzymują:

Projekt decyzji opracowała: Iwona Bałdyga, inspektor, tel. 864737338

*Zwolniono z 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 2006r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 z późn. zm.). Łomża, 07.05.2024 r.*

Z up. Wójta

*mgr Iwona Bałdyga*  
inspektor ds. planowania  
przestrzennego