

WGP.6730.462.2024.IB

**DECYZJA**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104, art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024r. poz. 572 t.j.) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1 i 2, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 i art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 t.j.) oraz po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.09.2024r.

w sprawie budowy szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. ew. nr 238 obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża

**ustalam**

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

dla inwestycji polegającej na  
**budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą  
techniczną na części dz. ew. nr 238 obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża**

Inwestycja winna być zlokalizowana w granicach określonych liniami rozgraniczającymi w obrysie:  
**A-...-H**, wg załącznika graficznego nr 1 niniejszej decyzji.

Realizacja przedmiotowej inwestycji wymaga spełnienia następujących szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

**1. Projektowane przeznaczenie terenu:**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

**2. Zakres inwestycji:**

- budowa szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budowa przyłączy elektroenergetycznych,
- budowa ujęć własnych wody,
- budowa szczelnych zbiorników na ścieki,

**3. Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zagospodarowania terenu:**

- 1) Na obszarze objętym niniejszą decyzją przewidywane jest zagospodarowanie dostosowane do potrzeb użytkowania zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej – ul. Ogrodowej (dz. ew. nr 118) – w odległości 15,0m, zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 3) Maksymalna intensywność zabudowy – 0,47;  
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,47;  
Minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,14;
- 4) Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 22,7 %. Ustala się powierzchnię zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego do 180 m<sup>2</sup>.
- 5) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu przedmiotowej inwestycji – 60%;
- 6) Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- 7) 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 t.j.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne.

**4. Ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego w odniesieniu do zabudowy:**

- 1) Szerokość elewacji frontowej – od 12,8 m do 19,2 m;
- 2) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 + poddasze użytkowe lub nieużytkowe;

- 3) Dach dwu lub wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 30° do 45°, z główną kalenicą zwróconą prostopadle lub równolegle do frontu działki (usytuowanie jednakowe dla czterech sąsiadujących budynków);
- 4) Wysokość zabudowy – od 7,0 m do 9,0 m;

**5. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:**

- 1) Inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na budowę, w oparciu o przepisy zawarte w Prawie Budowlanym (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.),
- 2) Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować z uwzględnieniem zasad określonych w art. 4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.) oraz w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 t.j.);
- 3) Projekt budowlany winien spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022r. poz. 1679 t.j.);
- 4) Projekt budowlany winien uwzględniać wymagania wynikające z uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz innymi przepisami szczególnymi.

**6. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**

- 1) Teren planowanej inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody, natomiast znajduje się w otulinie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi;
- 2) W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego, tzn. do takich rozwiązań przestrzennych, które tworzyć będą harmonijną całość oraz uwzględniać w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne;
- 3) Na podstawie art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U z 2024 r. poz. 54 t.j.) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) Stosownie do ustawy 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 2024 r., poz. 1112 t.j.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), projektowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym jest wymagane uzyskanie decyzji organu o środowiskowych uwarunkowaniach. W powyższej sprawie Wójt Gminy Łomża wydał decyzję, znak. WGP.6220.28.2024, z dnia 01.08.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w której stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz określa się warunki realizacji inwestycji, które obowiązują przy przygotowaniu, realizacji i eksploatacji inwestycji;
- 5) Przyjęte rozwiązania projektowe winny gwarantować pełną ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektu oraz ochronę zieleni i naturalnego ukształtowania terenu;
- 6) W przypadku konieczności wycięcia drzew i krzewów na terenie w miejscach niezbędnych dla lokalizacji przedmiotowej inwestycji, na ich wycięcie lub przesadzenie wymagane jest oddzielne zezwolenie – zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023r., poz. 1478 t.j.);
- 7) 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 t.j.);
- 8) Teren planowanej inwestycji znajduje się na terenach gruntów klasy RIVa i RIVb, i nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

**7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – projektowane przedsięwzięcie inwestycyjne znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

**8. Ustalenia obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) Obsługa komunikacyjna – teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd z drogi publicznej gminnej – ul. Polnej (dz. ew. nr 108/2), poprzez drogę wewnętrzną – ul. Ogrodową (dz. ew. nr 118), po uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu;
- 2) W planie zagospodarowania działki przewidzieć odpowiednią ilość miejsc do parkowania – min. 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 3) Podłączenie do sieci elektroenergetycznej – do projektowanych przyłączy elektroenergetycznych;
- 4) Zaopatrzenie w wodę – z projektowanych ujęć własnych wody, docelowo – z projektowanych przyłączy wodociągowych, po rozbudowie sieci;
- 5) Ścieki sanitarne – do projektowanych szczelnych zbiorników na ścieki;

- 6) Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnego źródła ciepła z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- 7) Odprowadzanie wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Gospodarowanie nieczystościami stałymi – wywóz nieczystości stałych przez wyspecjalizowane jednostki oczyszczania.

#### **9. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) Inwestycję należy zaprojektować i zrealizować w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, użytkowników nieruchomości sąsiednich, a w szczególności przed:
  - a) pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej a także prawa przejazdu i przejścia,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektroenergetycznej 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) Zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

#### **10. Ustalenia dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych, położonych w granicy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, narażonych na osuwanie mas ziemnych:**

Teren inwestycji położony jest poza granicami terenów górniczych, obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i terenów narażonych na osuwanie mas ziemnych.

#### **11. Uzgodnienia projektu decyzji**

Przedmiotowa decyzja została podjęta po wcześniejszym uzgodnieniu wnioskowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego z właściwymi organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1, a mianowicie:

- 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 – organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpień 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, Zarządem Dróg Powiatowych w Łomży, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 – organy uzgadniające nie zajęły stanowiska w terminie 7 dni od dnia doręczenia wystąpień o uzgodnienie. W takim przypadku, zgodnie z art. 53 ust. 5 w zw. z art. 64 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia uważa się za dokonane;

W odniesieniu do pozostałych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konieczność uzgodnień nie zachodziła.

***Brak uzgodnienia projektu decyzji któregośkolwiek organu, skutkuje odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy.***

### **UZASADNIENIE**

W dniu 16.09.2024r.

złożył wniosek

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie szesnastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na części dz. ew. nr 238 obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża.**

Stosownie do art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, wszystkie strony postępowania zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie i poinformowane o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń, wniosków i uwag.

Dla obszaru objętego wnioskiem Gmina Łomża nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 59. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie obiektów budowlanych lub wykonywaniu innych robót budowlanych, a także na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, w przypadku braku planu miejscowego ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Przy jej przygotowaniu bada się przesłanki warunkujące wydanie decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ustawy), uwzględniając warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczególnych oraz dokonuje się badania stanu faktycznego i prawnego terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji (art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne spełnia wymagania art. 61 ust. 1, pkt. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co oznacza, po uprzednim dokonaniu wymaganych ustawowo uzgodnień (art. 60 ust. 1 oraz art. 53 ust. 4 w związku art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), możliwość wydania przedmiotowej decyzji.

Przedmiotowa inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 ww. ustawy:

- 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 – warunek spełniony;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – warunek spełniony;*
- 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 – warunek spełniony;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – warunek spełniony;*
- 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;*

*– warunek spełniony;*

Projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z organami i instytucjami wymienionymi w pkt. 11.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

- średni wskaźnik szerokości frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego wynosi 16,0 m (min. 14,5m). Rozporządzenie dopuszcza tolerancję wymiaru 20%, zatem szerokość elewacji frontowej budynku powinna zawierać się w granicach od 12,8 m do 19,2 m, zatem wnioskowana minimalna szerokość elewacji frontowej – 10,4 m, nie może być przyjęta.

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 w/w ustawy). Tym samym wszelkie ustalenia decyzji, dotyczące powyższej kwestii podziału nieruchomości pozbawione są podstawy prawnej.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Biorąc zatem przytoczone powyżej okoliczności oraz fakt, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne wnioskodawcy jest zgodne z przepisami prawa orzeczono jak w rozstrzygnięciu.

## POUCZENIE

Wójt Gminy Łomża - stosownie do art. 65 powołanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, na terenie objętym niniejszą decyzją,
- wejdzie w życie plan miejscowy obejmujący obszar określony w decyzji, a ustalenia tego planu będą sprzeczne z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 §1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 t.j.), nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 i art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 t.j.), niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę.

Roboty budowlane związane z przedmiotową inwestycją można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskanej w trybie określonym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j.).

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję o warunkach zabudowy i dokumenty określone przepisami ustawy Prawo budowlane.

**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:

Załącznik nr 1 – załącznik graficzny do decyzji,  
Załącznik nr 2 – część tekstowa wyników analizy,  
Załącznik nr 3 – część graficzna wyników analizy.

### Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania
3. GMINA ŁOMŻA
4. A/a.

Projekt decyzji opracował: inż. arch. Grzegorz Malinowski

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.).

*Z up. Wójta*

*mgr Iwona Baldyga*  
inspektor ds. planowania  
przestrzennego