

WGP.6730.222.2024.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 2024 r., poz. 1130 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 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku, z dnia 17 maja 2024 r., uzupełniony 10 lipca 2024 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, planowanej do realizacji na terenie obejmującym dz. nr 184/4 i cz. dz. 184/1, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża,

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której przedmiotem jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, **przewidzianej do realizacji:**

na terenie obejmującym dz. nr 184/4 i cz. dz. 184/1, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 19,2% powierzchni dz. 184/4;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 60% powierzchni dz. 184/4;
- 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 2024 r., poz. 725 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;
- wysokość budynku – budynek o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: od terenu do okapu dachu - w granicach 2,5m-3,5m, a wysokość w kalenicy dachu – w granicach 7,0m-10,0m;
- rodzaj i geometria dachu – dach wielospadowy, o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 30°- 35°;
- kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy do drogi gminnej ul. Dolnej;
- szerokość elewacji frontowej – 15 m z dopuszczalną tolerancją do 20% (od strony drogi gminnej ul. Dolnej).

Linia zabudowy – odstąpiono od ustalenia maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej ul. Dolnej.

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 (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 320 z późn. zm.). ***Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.***
- Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego

przedsięwzięcia i uzyskanie decyzji organu o środowiskowych uwarunkowaniach. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą jest nie mniejsza niż 0,5 ha. Dla powyższej inwestycji Organ w dniu 20.01.2025 r. wydał decyzję znak sprawy: WGP.6220.100.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz zobowiązał do spełnienia określonych warunków w czasie jego realizacji i eksploatacji.

- 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 2024 r., poz. 1087 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 2023r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dn. 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 399 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 – zjazdem z drogi gminnej ul. Dolnej, przez drogę wewnętrzną. Należy zaprojektować dwa miejsca parkingowe wliczając miejsce w garażu, na planowany budynek mieszkalny.
- Energia elektryczna – z projektowanego przyłącza elektroenergetycznego na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- Zaopatrzenie w wodę – projektowanym przyłączem wodociągowym na warunkach określonych przez zarządcę.
- Odprowadzenie ścieków – do projektowanej przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- 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

..... wystąpiła o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, planowanej do realizacji na terenie obejmującym dz. nr 184/4 i cz. dz. 184/1, obręb Stara Łomża nad Rzeką, 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 oraz 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.
- Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej ul. Dolnej. Warunek dostępności do drogi jest spełniony.
- 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 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.
- Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia i uzyskanie decyzji organu o środowiskowych uwarunkowaniach. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą jest nie mniejsza niż 0,5 ha. Dla powyższej i inwestycji Organ w dniu 20.01.2025 r. wydał decyzję znak sprawy: WGP.6220.100.2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji ww. przedsięwzięcia, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz zobowiązał do spełnienia określonych warunków w czasie jego realizacji i eksploatacji.
- 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 – 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 – organ uzgadniający nie zajął stanowiska w terminie 21 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;
- 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 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 oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Wójty 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:

1. Aleksandra Lenart-Głowicka
2.
3. GMINA ŁOMŻA

4. A/a.

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, 23.04.2025 r.

Z up. Wójta

mgr Iwona Bałdyga
inspektor ds. planowania
przestrzennego