

Łomża, dnia 05 maja 2025 r.

WGP.6730.300.2024.IB

**D E C Y Z J A**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, art. 60, art. 61, art. 63, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 poz.1130) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 01.07.2024 r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Zosinie przy ul. Chabrowej, obejmującym działkę o nr. geod. 44,

**U S T A L A M**  
**warunki zabudowy**

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

budowa 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie położonym w Zosinie przy ul. Chabrowej, obejmującym działkę o nr. geod. 44.

**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;
- linia zabudowy:
  - min. 10 m od linii rozgraniczającej obecny pas drogi gminnej ul. Chabrowej (2m poszerzenia+8 m odległości od nowego pasa) – zgodnie z załącznikiem graficznym i 6 m od pasa drogowego wydzielanej drogi wewnętrznej;
- parametry intensywności dla wydzielanych działek dla budynków:
  - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.2;
  - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3;
  - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.09;
- udział powierzchni zabudowy – maksymalnie 10.52% powierzchni działki budowlanej budynku mieszkalnego;
- minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej budynku mieszkalnego – 1500 m<sup>2</sup>;
- szerokość elewacji frontowej – od 10 m do 20 m (dla jednego budynku);
- wysokość zabudowy - od 7 m do 9 m;
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek głównej kalenicy dachu względem frontu działki budowlanej – równoległy lub prostopadły,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 % działki budowlanej budynku mieszkalnego;
- minimalna liczba miejsc do parkowania - min. 2 miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej budynku mieszkalnego (w tym miejsca w garażu);
- wewnętrzna droga dojazdowa wraz z poszerzeniem ul. Chabrowej – na warunkach zarządcy drogi.

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

- Teren objęty wnioskiem jest objęty prawną formą ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). Teren projektowanej inwestycji jest położony na obszarze Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Przełomowa Dolina Narwi PLH200008, oraz specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą Ostoja Narwiańska PLH200024. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w planie ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi ustanowionego uchwałą nr III/20/11 Sejmiku Województwa

Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2011 r. ( opublikowany w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr. 23, poz. 334).

- 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 2024 r. poz. 1112 ze 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) inwestycja zaliczana jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz towarzyszącą jej infrastrukturą jest nie mniejsza niż 0,5 ha. Wójt Gminy Łomża w dniu 17 maja 2024 r. wydał decyzję WGP.6220.11.2024 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

- Inwestycję należy realizować z zachowaniem wymogów ochrony środowiska zawartych w obowiązujących przepisach, w tym między innymi w:

- ustawie z dnia 27 kwietnia 2008 r. Prawo ochrony środowiska ( t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.).

- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.).

- Odpady komunalne należy czasowo gromadzić na terenie działki objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z wymogami ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

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

Nie ustala się. Teren inwestycji położony jest poza obszarem objętym ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- Obsługa komunikacyjna – na warunkach zarządcy drogi, projektowanym zjazdem z drogi publicznej – ul. Chabrowej (działka nr 48 – droga gminna), po jej poszerzeniu i realizacji drogi wewnętrznej na działce nr 44. Obsługa wydzielanych działek budowlanych pod budynkami mieszkalnymi indywidualnymi zjazdami z wewnętrznej drogi.

- Energia elektryczna – projektowanymi przyłączami, zgodnie z warunkami przyłączenia PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok Rejon Energetyczny Łomża.

- Zaopatrzenie w wodę – projektowanymi przyłączami, na warunkach Zakładu Usług Komunalnych Gminy Łomża.

- Odprowadzenie ścieków – do projektowanych dla każdego budynku, bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup> każdy.

- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.

- Źródło ciepła – indywidualne źródła ciepła, z wykorzystaniem nośników nie powodujących nadmiernej emisji (np. stosowanie kotłów gazowych, olejowych, kotłów na biomasę, OZE itp.).

### **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 § 2 pkt 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, w szczególności zapewniając:

bezpieczeństwo konstrukcji, bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby, odpowiednie odprowadzenie wód opadowych i odpadów, ochronę przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, odpowiednie usytuowanie budynków na działce budowlanej, ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

### **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 przepisów 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.

## UZASADNIENIE

wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Zosinie przy ul. Chabrowej, obejmującym działkę o nr. geod. 44.

Na terenie objętym wnioskiem 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 wymogami art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz została wykonana analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a tejże ustawy, z zastosowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2024.1116);

Z analizy wynika, że:

- Przedmiotowy teren położony jest w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Planowane przez inwestora zamierzenie stanowi kontynuację istniejącego w tym obszarze rodzaju zabudowy.
- Teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Chabrowej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Zgodnie z wymogami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, natomiast realizacja inwestycji przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wymaga uzyskania zgody na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej w drodze decyzji właściwego organu.
- Teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- Wnioskowana inwestycja lokalizowana jest na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych.
- Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w obszarze określonym w Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.
- Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy przez uprawnioną osobę.
- Zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, Wójt Gminy Łomża w dniu 17 maja 2024 r. wydał decyzję WGP.6220.11.2024 stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.
- 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) znajdują się w aktach sprawy.
- Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 4 projekt decyzji został uzgodniony:
  - 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;

- Projekt decyzji nie wymaga dokonania uzgodnień z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża – w uzgodnieniu z dnia 07.01.2025 r. wskazano linię zabudowy w odległości min. 10 m od granicy pasa drogowego.
- W trybie art. 53 ust. 5 uzgodniono z CPK Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

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 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*

Projekt decyzji sporządził:  
mgr inż. arch. Tomasz Walczuk

### Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1.
2. Załącznik nr 2 – analiza część opisowa.
3. Załącznik nr 3 – analiza część graficzna.

### Otrzymują:

1. ...
2. GMINA ŁOMŻA
3. A/a.

*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, 29.04.2025 r.*

Z up. Wójta

*mgr Iwona Baldyga*  
inspektor ds. planowania  
przestrzennego