

WGP.6730.310.2024.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 05.07.2024r.

w sprawie budowy sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 98/36, 98/20, 98/17, 98/21, 99/18 i części dz. ew. nr 98/15 obręb Zosin, gmina Łomża

ustalam

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla inwestycji polegającej na
budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 98/36, 98/20, 98/17, 98/21, 99/18 i części dz. ew. nr 98/15 obręb Zosin, gmina Łomża

Inwestycja winna być zlokalizowana w granicach określonych liniami rozgraniczającymi w obrysie:
A-...-P, 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 sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych0,
- budowa przyłączy elektroenergetycznych,
- budowa ujęć własnych wody lub przyłączy wodociągowych,
- budowa przydomowych oczyszczalni ścieków lub 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 zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej (dz. ew. nr 107) – w odległości 25,0 m, zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
- 3) Maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – 11,5 %. Ustala się powierzchnię zabudowy dla jednego budynku mieszkalnego do 180 m²;
- 4) Minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu przedmiotowej inwestycji – 70%, zgodnie z zapisami planu ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi;
- 5) Od granic działek sąsiednich planowaną inwestycję lokalizować należy zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- 6) 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 10,0 m do 16,0 m;
- 2) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 + poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) Wysokość położenia górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – od 3,0 m do 5,0 m, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku

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

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 jest objęty prawną formą ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 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.6220.4.2024, z dnia 13.03.2024r. 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) Teren projektowanej inwestycji położony jest w strefie wysoczyznowej S3 obszaru Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Przełomowa Dolina Narwi PLB200008, oraz specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 pod nazwą Ostoja Narwiańska PLH200024. Planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych obszarów.
Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić wymagania określone w planie ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi został ustanowiony uchwałą nr III/20/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 10 stycznia 2011r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 2011 r. Nr 23, poz. 334);
- 8) 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.);
- 9) Teren planowanej inwestycji znajduje się na terenach gruntów rolnych RV, RIVb oraz użytku drogowego dr 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 gminnej – dz. ew. nr 72, 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 lub z projektowanych przyłączy wodociągowych;
- 5) Ścieki sanitarne – do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków, a w przypadku braku warunków zastosowania innych rozwiązań – 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 – 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.
- Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 – postanowienie WUDiM.4500.84.2025.EL z 07.03.2025 r.,
- Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia z zarządcą drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża;

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

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

UZASADNIENIE

W dniu 05.07.2024r. ...złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na dz. ew. nr 98/36, 98/20, 98/17, 98/21, 99/18 i części dz. ew. nr 98/15 obręb Zosin, 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.

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,

Projekt decyzji opracował: inż. arch. Grzegorz Malinowski

