

Łomża, dnia 01 lipca 2025 r.

WGP.6730.670.2025.GP

D E C Y Z J A
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1-5, art. 63 ust. 1, 2 i 4, art. 64, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku:, z dn. 04 kwietnia 2025 r. (uzupełniony dnia 29 kwietnia 2025 r.), o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 47,2 DJP w gospodarstwie o obsadzie do 50 DJP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie zagrodowej, planowanej do realizacji na terenie obejmującym część dz. nr 717 i 718, obręb Puchały, gmina Łomża.

U S T A L A M
warunki zabudowy

dla następującego rodzaju inwestycji:

budowa budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 47,2 DJP w gospodarstwie o obsadzie do 50 DJP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,

przewidzianej do realizacji:

w ramach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, której powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża, na terenie obejmującym część dz. nr 717 i 718, obręb Puchały, gm. Łomża.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- rodzaj zabudowy – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 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 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r., poz. 297), przepisy ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;
- linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż lica budynku mieszkalnego, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji. Ustalona linia zabudowy spełnia wymagania w art. 43 ust. 1 ustawy z dn. 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 z późn. zm.);
- zgodnie z wnioskiem inwestora oraz wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach przedmiotowa inwestycja będzie posiadała następujące parametry techniczne:
 - powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – 483 m²,
 - ilość kondygnacji – jedna,
 - wysokość – 6,48 m,
 - geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia dachu 25°,

- szerokość elewacji frontowej: 15,0 m,
- szczelny zbiornik na gnojówkę - pojemność 135,0 m³,
- płyta obornikowa – pow. użytkowa 153,0 m².

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.).
- Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 104 lit. a) tiret podwójne pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko.
- Wójt gminy Łomża dnia 03.03.2025 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr **WGP.6220.106.2024** na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie 47,2 DJP w technologii uwięziowej na ściółce z zewnętrznym zbiornikiem na gnojówkę o pojemności ok. 135 m³ i płytą obornikową o pow. ok. 153 m² w gospodarstwie o obsadzie do 50 DJP”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia. **Realizując inwestycję należy uwzględnić warunki tej decyzji.**
- 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 2025 r., poz. 647 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. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (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 (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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.) oraz ustawy z dn. 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r., poz. 733 z późn. zm.).
- Mając na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu należy przestrzegać przepisów dot. rolniczego wykorzystania nawozów naturalnych określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie „Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu”.

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

Nie ustala się. 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 powiatowej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
- Energia elektryczna – istniejące przyłącze elektroenergetyczne, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
- Zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze wodociągowe, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

- Odprowadzanie ścieków z udojni – szczelny zbiornik o pojemności ok. 8 m³.
- Odprowadzenie ścieków pozostałych – obornik powstały w gospodarstwie będzie magazynowany na projektowanej płycie obornikowej o powierzchni ok. 153 m². Gnojówka przechowywana będzie w projektowanym, szczelnym zbiorniku o pojemności 135 m³.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- Pojemność urządzeń do przechowywania nawozów naturalnych powinna umożliwiać ich przechowanie przez okres 6 miesięcy.

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 §2 ust. 7 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 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 poprzez ochronę przed:

- 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,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- 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 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, 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

..... wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie do 47,2 DJP w gospodarstwie o obsadzie do 50 DJP wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, w zabudowie zagrodowej, planowanej do realizacji na terenie obejmującym część dz. nr 717 i 718, obręb Puchały, 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 postępowanie zgodnie z art. 53 ust. 3 dokonał analizy w zakresie, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy wynika, że:

- Planowana inwestycja realizowana będzie w ramach zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego gminy Łomża. Zgodnie z oświadczeniem Wnioskodawcy na terenie gminy Łomża inwestor prowadzi gospodarstwo o pow. 22,7575ha, natomiast średnia powierzchnia gospodarstwa w gminie wynosi

12,78ha (Zarządzenie Wójta Gminy Łomża nr 76/24 z dn. 30 grudnia 2024 r.). W związku z powyższym zgodnie z art. 61 ust. 4 przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, nie stosuje się.

- Działka posiada dostęp do drogi publicznej – drogi powiatowej.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Wójt gminy Łomża dnia 03.03.2025 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr WGP.6220.106.2024 na realizację przedsięwzięcia polegającego na „budowie budynku inwentarskiego – obory o obsadzie 47,2 DJP w technologii wieżowej na ściółce z zewnętrznym zbiornikiem na gnojówkę o pojemności ok. 135 m³ i płytą obornikową o pow. ok. 153 m² w gospodarstwie o obsadzie do 50 DJP”, w której ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Realizując inwestycję należy uwzględnić warunki tej decyzji.
- Zgodnie z wymogami art. 2 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 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.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez osobę, o której mowa w art. 5 ww. ustawy.

Analiza, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy znajduje się w aktach sprawy.

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

- Starostą Powiatu Łomżyńskiego, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Ostrołęce, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, Państwowy Inspektor Sanitarny pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, Zarząd Dróg Powiatowych w Łomży, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego, 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, uzgodnienie 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 wystąpienia o uzgodnienie. 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 wniosły zastrzeżenia. Dnia 12 maja 2025 r.uwagi dotyczące planowanej inwestycji żądając powtórzenia ich treści jako niezbędnych do uwzględnienia w celu realizacji inwestycji.

Odnosząc się do uwag dotyczących planowanej inwestycji informuję, że zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi (stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy – art. 64). Decyzja ta ma charakter rozstrzygnięcia związanego (T. Bąkowski: "Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz", Zakamycze, 2004, komentarz do art. 56), co oznacza, że w wypadku zgodności inwestycji z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi nie można odmówić ustalenia jej lokalizacji. Stanowisko takie wyraził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13 czerwca 2006 r., sygn. akt IV SA/Wa 441/06 (LEX nr 232973), w którym stwierdził, że: „Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie jest decyzją uznaniową organu, lecz jej ustalenia są zależne od regulacji prawnych dotyczących projektowanego zamierzenia inwestycyjnego i obszaru, na którym takie zamierzenie ma być zlokalizowane. Decyzja ta stanowi zatem prawnie określoną formę oceny dopuszczalności lokalizacji inwestycji w danym miejscu, w świetle powszechnie obowiązującego prawa. Organ ustalający lokalizację projektowanej inwestycji, aby odmówić jej lokalizacji w sposób wnioskowany przez inwestora, musi wyka-

zać niezgodność wnioskowanej lokalizacji z przepisami prawa". (wyrok WSA z dnia 31 października 2008 r., II SA/Kr 830/08, LEX nr 499881; zob. też wyrok WSA z dnia 18 października 2007 r., II SA/Lu 539/07, LEX nr 372431 i WSA z dnia 20 sierpnia 2008 r., II SA/GI 414/08, LEX nr 519014). „Zatem organ nie ma możliwości wyboru miejsca realizacji inwestycji, a ma wyłącznie obowiązek sprawdzić, czy w kształcie wynikającym z wniosku inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi – spoza ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Decyzja w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego ma charakter deklaratoryjny, nie tworzy żadnych praw i obowiązków nieprzewidzianych w ustawie lub akcie wykonawczym. Organ nie ma więc luzu decyzyjnego (uznanie administracyjne), ani swobody interpretacyjnej, innych niż przewidziane w przepisach odrębnych” (źródło: Uzasadnienie do decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży z dnia 31.10.2012 r. SKO.433/101/2012). Zgodnie z art. 53 ust. 3 w/w ustawy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, a także stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i nie stwierdził niezgodności wnioskowanej lokalizacji z przepisami prawa.

Z przytoczonych powyżej względów organ nie może uwzględnić uwag dotyczących wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. W trakcie postępowania w sprawie ustalania warunków zabudowy nie jest możliwe rozstrzygnięcie o ewentualnej lokalizacji budynku. Decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem planowania przestrzennego. Tymczasem zastrzeżenia dotyczą etapu realizacji inwestycji, a nie ustalenia warunków zabudowy. W związku z powyższym kwestia ta nie może być przedmiotem rozpatrywania na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Poruszane w uwagach środowiskowe uwarunkowania realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia zostały określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej dnia 03 marca 2025 r.

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 2-6 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. 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.
4. 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.
5. Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów ustawy Prawo budowlane.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. 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. Przed upływem 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:

1. Załącznik graficzny Nr 1

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. Zarząd Dróg Powiatowych w Łomży
3. Gmina Łomża
4. a/a

Projekt decyzji sporządził:

Grażyna Paluszkiewicz

inspektor

tel. 86 4737-322

Zwolniono od 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 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111) Łomża, 27 czerwca 2025 r.