

Łomża, dnia 16.10.2023 r.

WAR.6730.70.2023.MJ

## DECYZJA NR 57 / 2023 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku:

**Daniela Bałdygi, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą:  
AXO Daniel Bałdyga, 18-421 Jeziorko, ul. Długa 10,**

z dnia 08.08.2023r. (uzupełnionego w dniu 24.08.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i wbudowanym garażem wielostanowiskowym, dróg wewnętrznych, parkingów, stacji transformatorowej, podziemnego zbiornika retencyjnego i totemu reklamowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na terenie położonym przy ul. Księcia Janusza I 1, obejmującym działkę nr 12182

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

#### **dla następującego rodzaju inwestycji:**

**zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, polegająca na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i wbudowanym garażem wielostanowiskowym, dróg wewnętrznych, parkingów, stacji transformatorowej, podziemnego zbiornika retencyjnego i totemu reklamowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu**

przewidzianej do realizacji na terenie położonym przy ul. Księcia Janusza I 1, obejmującym działkę geodezyjną nr 12182.

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

##### **1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

Budynek winien być zaprojektowany w sposób zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- realizacja inwestycji wymaga rozbiórki istniejącego budynku,
- linia zabudowy – min. 17m od pasa drogowego ul. Zawadzkiej oraz min. 16m od pasa drogowego ul. Księcia Janusza I, nie dotyczy budowli;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – od 20% do 48 % terenu inwestycji;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od ul. Księcia Janusza I) – do 24m;
- szerokość elewacji frontowej (od ul. Księcia Janusza I) – od 42m do 62m;
- geometria dachu - dach płaski z attyką;
- powierzchnia sprzedaży – do 1500m<sup>2</sup>;
- ustala się elewacje od strony ulic miejskich jako uprzywilejowane, wymagające zastosowania ponadstandardowych rozwiązań architektonicznych;
- totemu reklamowy o wysokości do 6m;
- stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy do 12m<sup>2</sup> i wysokości do 3m;
- dla planowanej zabudowy należy zabezpieczyć niezbędne tereny przeznaczone pod zieleni i rekreację dla mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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

- Teren inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.
- Odpady komunalne należy 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.
- Planowane zamierzenie inwestycyjne zaliczane jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów wynikających z §3 ust.1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z powyższym planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Łomża o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WGK.6220.6.2023 z dnia 06.07.2023 r. (orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko).

### **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** – projektowanym zjazdem i istniejącym zjazdem (do przebudowy) z ul. Księcia Janusza I (droga gminna nr 101056B) na warunkach zarządcy drogi.  
Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo – w ilości min. 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz min. 3 szt./100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu i min. 2 szt./100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej innych usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy. Należy przewidzieć również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
- **Energia elektryczna** – projektowanym przyłączem z istniejącej sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S. A.
- **Zaopatrzenie w wodę** – projektowanym lub istniejącym (do przebudowy) przyłączem z istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach MPWiK w Łomży.
- **Odprowadzenie ścieków** – projektowanym lub istniejącym (do przebudowy) przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach MPWiK w Łomży.
- **Odprowadzenie wód deszczowych** – projektowanym przyłączem do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z retencją lub rozsączaniem na terenie inwestycji, z zastosowaniem zbiornika podziemnego o pojemności do 300m<sup>3</sup>, na warunkach zarządcy sieci.
- **Energia ciepła** – projektowanym lub istniejącym (do przebudowy) przyłączem z istniejącej sieci miejskiej na warunkach MPEC.

### **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 użytkownika, 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

Daniel Bałdyga, reprezentowany przez pełnomocnika - Sławomira Piankowskiego, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i wbudowanym garażem wielostanowiskowym, dróg wewnętrznych, parkingów, stacji transformatorowej, podziemnego zbiornika retencyjnego i totemu reklamowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na terenie położonym przy ul. Księcia Janusza I 1, obejmującym teren działki nr 12182.

Na terenie objętym granicami terenu inwestycji 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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wykonana została analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a tejże ustawy, z zastosowaniem przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań, dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Z analizy wynika, że:

- Teren objęty wnioskiem jest zabudowany budynkiem biurowo-usługowym.
- Teren ten położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
- Nieruchomość inwestora posiada "dobre sąsiedztwo" - nieruchomości sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.
- Przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – istniejące zjazdy z ul. Księcia Janusza I (droga gminna nr 101056B), planuje się przebudowę istniejącego i budowę nowego zjazdu.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego.
- Nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – grunty sklasyfikowane jako Bi (inne tereny zabudowane) wyłączone z produkcji rolnej.
- Teren położony jest poza terenami 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 nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych.

- Zamierzenie inwestycyjne nie znajdzie się w obszarze określonym w Art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy.
- Zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w decyzji Prezydenta Miasta Łomża o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WGK.6220.6.2023 z dnia 06.07.2023 r.
- Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy przez uprawnioną osobę.
- 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:
  - w zakresie obszarów przyległych do pasa drogowego z zarządcą drogi – uzgodnienie wewnętrzne Nr 116/2023 z dnia 22.09.2023 r.,
  - w zakresie obrony cywilnej (uzgodnienie wewnętrzne z dnia 12.09.2023 r.),
  - w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego z CPK Sp. z o.o. w sposób określony w Art.53 ust.5.
- 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 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
5. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. Niniejsza decyzja zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie art. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, wniesiono opłatę za pełnomocnictwo 17zł.
7. Wnioskodawcy przysługuje prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w Art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do organu wyższego stopnia za pośrednictwem organu, który wydał decyzję.
8. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
9. Strona ma prawo zrzeczenia się odwołania, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji. Zrzeczenie się prawa do odwołania wszystkich stron skutkuje tym, że decyzja staje się ostateczna i prawomocna oraz podlega wykonaniu.

#### Załączniki:

1. Załącznik graficzny Nr 1.
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy część opisowa.
3. Załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna.

#### Otrzymują:

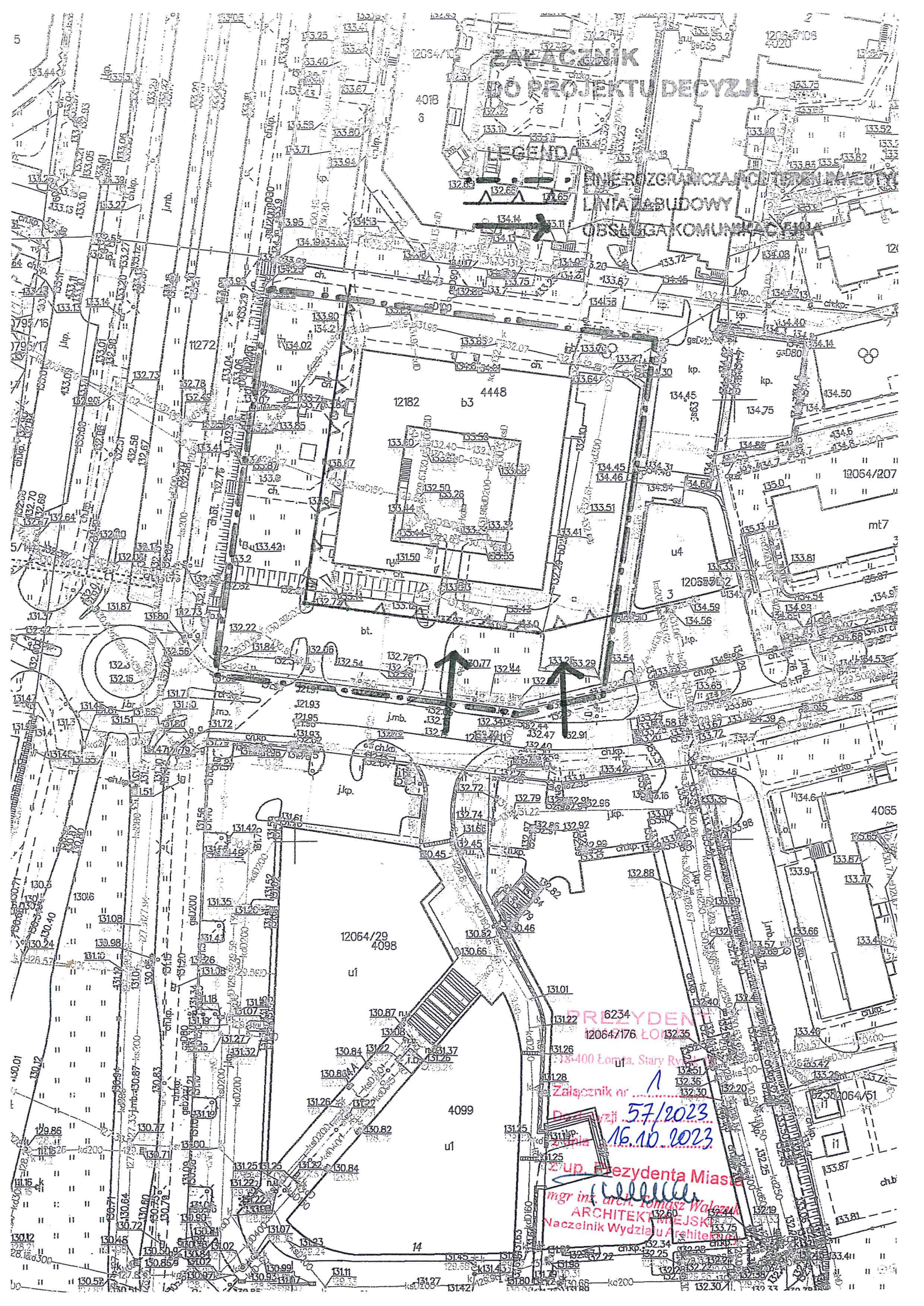
1. Piankowski Sławomir – pełnomocnik Daniela Bałdygi
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” 18-400 Łomża ul. Kazańska 1
3. Trawiński Mariusz
4. Trawińska Małgorzata
5. A/a.

z up. Prezydenta Miasta  
  
 mgr inż. arch. Tomasz Walczuk  
 ARCHITEKT MIEJSKI  
 Naczelnik Wydziału Architektury

# ZALĄCZNIK DO PROJEKTU DECYZJI

## LEGENDA

ENERGIA ZGRANICZANIA TERENI MIASTY  
LINIA BUDOWY  
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA



**PREZYDENT**  
12064/176 LON  
18-400 Łomża, Stary Rynek  
Załącznik nr 1  
Data: 5.7.2023  
Data: 16.10.2023  
Grupa: Prezydenta Miasta  
mgr inż. arch. Tomasz Woźniak  
ARCHITEKT REJESKOWANY  
Naczelnik Wydziału Architektury



# A N A L I Z A

## Dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Dotyczy sprawy WAB.6730.70.2023

### WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W wyniku analizy stwierdza się, że spełnione są wymogi określone w art. 61 ust.1 pkt.1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i wbudowanym garażem wielostanowiskowym, dróg wewnętrznych, parkingów, stacji transformatorowej, podziemnego zbiornika retencyjnego i totemu reklamowego na nieruchomości położonej w Łomży przy ul. Księcia Janusza I 1, obejmującej teren działki nr 12182.

Ustala się dla projektowanej zabudowy:

- rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami;
- linia zabudowy – min. 17m od pasa drogowego ul. Zawadzkiej oraz min. 16m od pasa drogowego ul. Księcia Janusza I, nie dotyczy budowli;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – od 20% do 48 % terenu inwestycji;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (od ul. Księcia Janusza I) – do 24m;
- szerokość elewacji frontowej (od ul. Księcia Janusza I) – od 42m do 62m;
- geometria dachu - dach płaski z attyką;
- powierzchnia sprzedaży – do 1500m<sup>2</sup>;
- ustala się elewacje od strony ulic miejskich jako uprzywilejowane, wymagające zastosowania ponadstandardowych rozwiązań architektonicznych;
- totem reklamowy o wysokości do 6m;
- stacja transformatorowa o powierzchni zabudowy – do 12m<sup>2</sup> i wysokości do 3m;
- dla planowanej zabudowy należy zabezpieczyć niezbędne tereny przeznaczone pod zieleń i rekreację dla mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Analizę opracował:  
mgr inż. arch. Marek Jankowski

z up. Prezydenta Miasta  
  
mgr inż. arch. Tomasz Walożuk  
ARCHITEKT MIEJSKI  
Naczelnik Wydziału Architektury

PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik Nr 2 do  
Decyzji Nr 57/2023  
z dnia 16.10.2023r.





**ZALĄCZNIK DO ANALIZY TERENU**  
**DZIAŁKA NR .....12182.....**

**LEGENDA**

- — — GRANICE TERENU ANALIZOWANEGO  
••••• LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI



0000: A 1000  
WZSKOVSZ 1000

z up. **Prezydenta Miasta**  
*Tomasz Walszuk*  
mgr inż. arch. **Tomasz Walszuk**  
ARCHITEKT MIEJSKI  
Naczelnik Wydziału Architektury

5 222 2216 / 2422 6 22  
**PREZYDENT**  
**MIASTA ŁOMŻA**

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik nr **3**

Do decyzji **57/1023**

z dnia **16.10.2023**

