

Łomża, dnia 18.12.2023 r.

WAR.6730.99.2023.MJ

## **DECYZJA NR 81 / 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku:

**Marka Mackiewicz, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą  
Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Marek Mackiewicz, 18-400 Łomża, Aleja Piłsudskiego 40,**

z dnia 31.10.2023r. (uzupełnionego w dniu 17.11.2023 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, wiaty magazynowej, dróg wewnętrznych, parkingu, 3 pylonów reklamowych, 2 tablic reklamowych, 7 masztów reklamowych, wiaty śmietnikowej, wiaty na wózki sklepowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie położonym przy Al. Piłsudskiego i ul. Spokojnej, obejmującym działki nr 23165/1, 23165/2, 23165/3, 23165/4, 23165/8 i 23165/9,

## **USTALAM** **warunki zabudowy**

dla następującego rodzaju inwestycji:

zabudowa usługowa, polegająca na **budowie budynku handlowo-usługowego, wiaty magazynowej, dróg wewnętrznych, parkingu, 3 pylonów reklamowych, 2 tablic reklamowych, 7 masztów reklamowych, wiaty śmietnikowej, wiaty na wózki sklepowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu,**  
przewidzianej do realizacji:

na terenie położonym w Łomży przy Al. Piłsudskiego i ul. Spokojnej, obejmującym działki nr 23165/1, 23165/2, 23165/3, 23165/4, 23165/8 i 23165/9

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

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

Budynek i pozostałe obiekty budowlane winny być zaprojektowane w sposób zapewniający estetyczną formę architektoniczną, wkomponowaną w istniejące otoczenie, przy zachowaniu następujących wymogów:

- linia zabudowy – min. bezpośrednio przy granicy pasa drogowego Al. Piłsudskiego, min. 15 m od pasa drogowego ul. Spokojnej, ustalenia dla linii zabudowy nie dotyczą lokalizacji pylonów, tablic i masztów reklamowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 33 % terenu inwestycji,
- wysokość elewacji frontowej budynku i wiaty magazynowej do najwyższej krawędzi (od ul. Spokojnej) – do 9 m, pozostałe wiaty – do 3 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Spokojnej) – 55 m z tolerancją  $\pm 20\%$ ,
- geometria dachu – dach płaski o kątach nachylenia połaci dachowych do  $12^\circ$ ,
- wysokość pylonu i masztu reklamowego – do 12 m, wysokość tablicy reklamowej – do 6 m,
- powierzchnia zieleni biologicznie czynnej – min. 3466 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia sprzedaży – do 2000 m<sup>2</sup>.

### **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. Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja Prezydenta Miasta Łomża o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WGK.6220.10.2022 z dnia 18.10.2022 r. orzekającą o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.  
Przedmiotową inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami określonymi w powyżej przywołanej decyzji.

### **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** – dostęp do dróg publicznych bezpośredni istniejącym zjazdem z Al. Piłsudskiego (droga powiatowa nr 2598B) oraz istniejącym i projektowanym zjazdem z ul. Spokojnej (droga powiatowa nr 2607B) na warunkach zarządcy drogi.
- Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających okresowo wg wskaźnika min. 3 szt./100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu oraz 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. Bilans należy sporządzić całościowo dla całego terenu inwestycji z uwzględnieniem wszystkich budynków usługowych istniejących i projektowanych.
- **Energia elektryczna** – projektowanym przyłączem z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S. A. oraz OZE.
- **Zaopatrzenie w wodę** – projektowanym przyłączem do sieci wodociągowej, na warunkach MPWiK w Łomży.
- **Odprowadzenie ścieków** – projektowanym przyłączem do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach MPWiK w Łomży.
- **Odprowadzenie wód deszczowych** – projektowane do sieci miejskiej z retencją i rozsączaniem na terenie inwestycji, z zastosowaniem zbiorników podziemnych, komór drenażowych i skrzynek rozsączających, na warunkach właściciela sieci kanalizacji deszczowej.
- **Energia cieplna** – projektowanym przyłączem z sieci c.o. na warunkach MPEC w Łomży.

### **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

Pan Jan Makuszewski - pełnomocnik Marka Mackiewicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Marek Mackiewicz z siedzibą w Łomży Al. Piłsudskiego 40, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, wiaty magazynowej, dróg wewnętrznych, parkingu, 3 pylonów reklamowych, 2 tablic reklamowych, 7 masztów reklamowych, wiaty śmietnikowej, wiaty na wózki sklepowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, na terenie położonym przy Al. Piłsudskiego i ul. Spokojnej, obejmującym działki nr 23165/1, 23165/2, 23165/3, 23165/4, 23165/8 i 23165/9.

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 częściowo zainwestowany budynkiem handlowo-usługowym Castorama, budynkiem usługowym w trakcie rozbudowy oraz drogami wewnętrznymi, parkingiem i obiektami po byłym Gaspolu przeznaczonymi do rozbiórki.
- Teren ten położony jest na terenach poprzemysłowych w sąsiedztwie obszaru zabudowy usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Nieruchomość inwestora posiada "dobre sąsiedztwo" – teren inwestycji i 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 – bezpośredni istniejącym zjazdem z Al. Piłsudskiego (droga powiatowa nr 2598B) oraz istniejącym i projektowanym zjazdem z ul. Spokojnej (droga powiatowa nr 2607B).
- 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.6220.10.2022 z dnia 18.10.2022 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 WGK – uzgodnienie wewnętrzne Nr 151/2023 z dnia 13.12.2023 r.,
  - w zakresie obrony cywilnej z WZK - uzgodnienie wewnętrzne z dnia 05.12.2023r.,
  - w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łomży zgodnie z art.53 ust.5,

- z CPK Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego zgodnie z 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 jest zwolniona z opłaty skarbowej na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej. Pobrano opłatę skarbową za pełnomocnictwo 2X17 zł.
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.

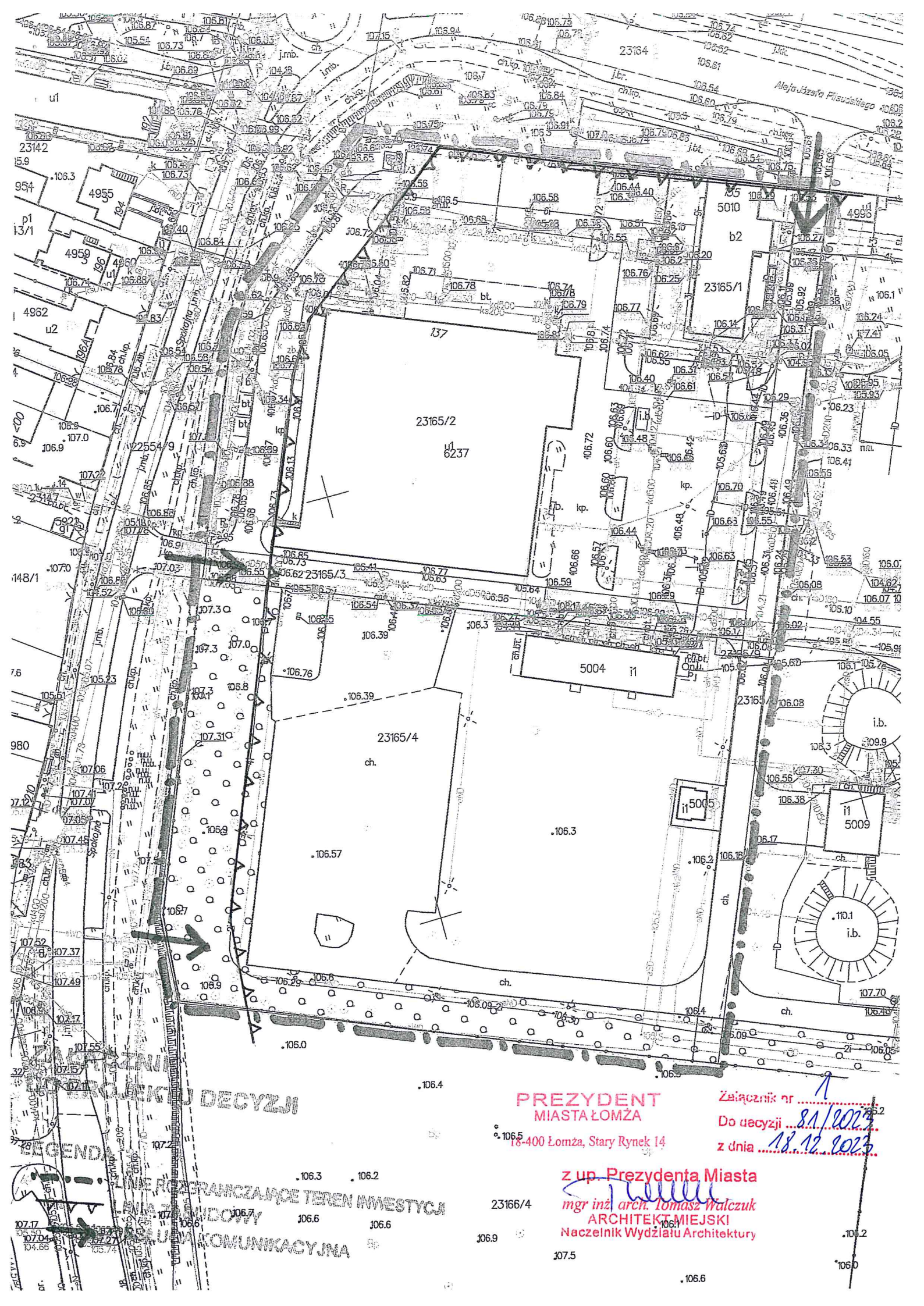
#### Załączniki:

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

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

#### Otrzymują:

1. Jan Makuszewski – Pełnomocnik Marka Mackiewicza
2. Daniel Bałdyga
3. A/a.



**PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA**

Załącznik nr 1  
Do uchwaly ... 8/1/2023  
z dnia 18.12.2023

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

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

**DECYZJI**

**LEGENDA**

**PRANICZANIE TEREN INWESTYCJI**  
**KOMUNIKACYJNA**



# A N A L I Z A

## Dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu Dotyczy sprawy WAR.6730.99.2023

### 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 poz. 977 ze zm.) dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego realizacji zabudowy usługowej na nieruchomości położonej w Łomży przy Al. Piłsudskiego i ul. Spokojnej, obejmującej działki nr 23165/1, 23165/2, 23165/3, 23165/4, 23165/8 i 23165/9.

Ustala się dla planowanej inwestycji - budowie budynku handlowo-usługowego, wiaty magazynowej, dróg wewnętrznych, parkingu, 3 pylonów reklamowych, 2 tablic reklamowych, 7 masztów reklamowych, wiaty śmietnikowej, wiaty na wózki sklepowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu:

- rodzaj zabudowy – usługowa,
- linia zabudowy – min. bezpośrednio przy granicy pasa drogowego Al. Piłsudskiego, min. 15 m od pasa drogowego ul. Spokojnej, ustalenia dla linii zabudowy nie dotyczą lokalizacji pylonów, tablic i masztów reklamowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - maks. do 33% terenu inwestycji,
- wysokość elewacji frontowej budynku i wiaty magazynowej do najwyższej krawędzi (od ul. Spokojnej) – do 9 m, pozostałe wiaty – do 3 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Spokojnej) – 55 m z tolerancją  $\pm 20\%$ ,
- geometria dachu – dach płaski o kątach nachylenia połaci dachowych do  $12^{\circ}$ ,
- wysokość pylonu i masztu reklamowego – do 12 m, wysokość tablicy reklamowej – do 6 m.
- powierzchnia sprzedaży w budynku handlowo-usługowym – do 2000 m<sup>2</sup>.

Analizę opracował:  
mgr inż. architekt Marek Jankowski

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

PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik Nr 2 do  
Decyzji Nr 81/2023  
z dnia 18.12.2023 r.









**ZAŁĄCZNIK DO ANALIZY TERENU**

**DZIAŁKA NR** 23165/1, 23165/2, 23165/3, 23165/4  
 23165/8, 23165/9

**LEGENDA**

-  GRANICE TERENU ANALIZOWANEGO
-  LINIE ROZORNIKIĄCE TEREN INWESTYCJI

**PREZYDENT**  
 MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik nr 3  
 Do decyzji 81/2023  
 z dnia 18.12.2023

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

