

Łomża, dnia 30.08.2023 r.

WAR.6730.57.2023.MJ

## **DECYZJA NR 46 / 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) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku:

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

z dnia 05.07.2023r. (uzupełnionego w dniu 08.08.2023 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków handlowo-usługowych, dróg wewnętrznych, parkingu, dwóch pylonów reklamowych i obiektów małej architektury wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży przy Al. Piłsudskiego, obejmującym działki nr 23165/6, 23165/7 i część działki nr 23165/8,

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

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

zabudowa usługowa, polegająca na **budowie trzech budynków handlowo-usługowych, dróg wewnętrznych, parkingu, dwóch pylonów reklamowych i obiektów małej architektury wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną,** przewidzianej do realizacji:

na terenie położonym w Łomży przy Al. Piłsudskiego, obejmującym działki nr 23165/6, 23165/7 i część działki nr 23165/8.

**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:

- linia zabudowy – min. 15 m od granicy pasa drogowego Al. Piłsudskiego, min. 5 m od pasa drogowego ul. Akademickiej, ustalenia nie dotyczą lokalizacji pylonów reklamowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - do 37 % terenu inwestycji,
- wysokość elewacji frontowej budynku do najwyższej krawędzi – do 9 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku od Al. Piłsudskiego – od 33 m do 72 m,
- geometria dachu – dach płaski o kątach nachylenia połaci dachowych do 12<sup>o</sup>,
- wysokość pylonu reklamowego – do 12 m,
- powierzchnia sprzedaży dla każdego z budynków – do 2000 m<sup>2</sup>,
- od strony Al. Piłsudskiego na elewacjach budynków należy zastosować ponadstandardowe rozwiązania architektoniczne i materiałowe.

#### **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 planowane zamierzenie inwestycyjne należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedmiotowa inwestycja objęta została decyzją 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) i projektowanym zjazdem z ul. Akademickiej (droga gminna nr 101121B), 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.
- **Energia elektryczna** – odrębnie dla każdego budynku projektowanymi przyłączami z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S. A.
- **Zaopatrzenie w wodę** – odrębnie dla każdego budynku projektowanymi przyłączami do sieci wodociągowej, na warunkach MPWiK w Łomży.
- **Odprowadzenie ścieków** – odrębnie dla każdego budynku projektowanymi przyłączami 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 ciepła** – odrębnie dla każdego budynku projektowanymi przyłączami do miejskiej 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 doświetlenia 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 trzech budynków handlowo-usługowych, dróg wewnętrznych, parkingu, dwóch pylonów reklamowych i obiektów małej architektury wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie położonym w Łomży przy Al. Piłsudskiego, obejmującym działki nr 23165/6, 23165/7 i część działki nr 23165/8.

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 zabudowany obiektami po byłym Gaspolu i wewnętrzną drogą dojazdową do sklepu Castorama.
- Teren ten położony jest na terenach rolnych w sąsiedztwie obszaru zabudowy usługowej, produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 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 – bezpośredni istniejącym zjazdem z Al. Piłsudskiego (droga powiatowa nr 2598B) i projektowanym zjazdem z ul. Akademickiej (droga gminna nr 101121B).
- 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: W GK.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 zarządcą drogi – uzgodnienie wewnętrzne Nr 106/2023 z dnia 28.08.2023 r.,
  - w zakresie obrony cywilnej z WZK (uzgodnienie wewnętrzne z dnia 22.08.2023r.),
  - z CPK Sp. z o.o. w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego KPR.457.2169.2023\_18.KBF.
- 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.
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:

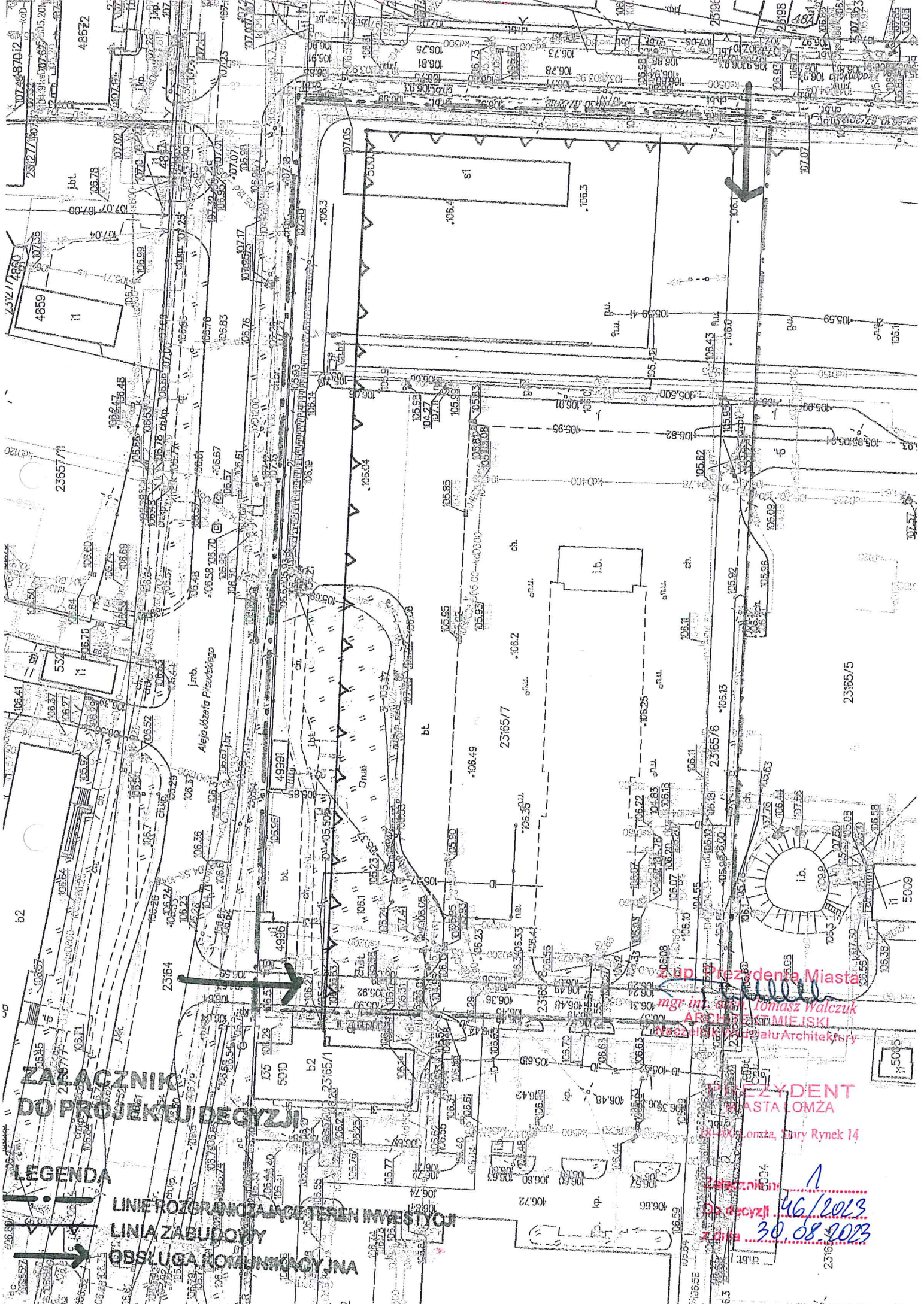
1. Załącznik graficzny Nr 1.
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy część opisowa.
3. Załącznik nr 3 - wyniki analizy część graficzna.

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

#### Otrzymują:

1. Makuszewski Jan – pełnomocnik Marka Mackiewicza
2. A/a.

  
 GŁÓWNY SPECJALISTA  
 mgr inż. arch. Marek Jankowski



**ZASADNIK DO PROJEKTU DROGI**

**LEGENDA**

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
-  LINIA ZABUDOWY
-  OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Prezident Miasta  
mgr inż. Tomasz Walczuk  
ARCH. TOMASZ WALCZUK  
Biuro Architektery

PREZIDENT  
MIASTA ŁOMŻA

ul. Wolności, 14, Rynek 14

46/2013  
30.08.2013



**A N A L I Z A**  
**Dotycząca ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu**  
**Dotyczy sprawy WAR.6730.57.2023**

**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) dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego realizacji zabudowy usługowej na nieruchomości położonej w Łomży przy Al. Piłsudskiego, obejmującej działki nr 23165/6, 23165/7 i część działki nr 23165/8.

Ustala się dla planowanej inwestycji - budowie trzech budynków handlowo-usługowych, dróg wewnętrznych, parkingów, dwóch pylonów reklamowych:

- linia zabudowy – min. 15 m od granicy pasa drogowego Al. Piłsudskiego, min. 5 m od pasa drogowego ul. Akademickiej, ustalenia dla linii zabudowy nie dotyczy lokalizacji pylonów reklamowych,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy - maks. do 37 % terenu inwestycji,
- wysokość elewacji frontowej budynku do najwyższej krawędzi – do 9 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku od Al. Piłsudskiego – od 33 m do 72 m,
- geometria dachu – dach płaski o kątach nachylenia połaci dachowych do 12<sup>o</sup>,
- wysokość pylonu reklamowego – do 12 m,
- powierzchnia sprzedaży dla każdego z budynków – do 2000 m<sup>2</sup>,
- od strony Al. Piłsudskiego na elewacjach budynków należy zastosować ponadstandardowe rozwiązania architektoniczne i materiałowe.

Analizę opracował:  
mgr inż. architekt Marek Jankowski

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

PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

Załącznik Nr 2 do  
Decyzji Nr 46/2023  
z dnia 30.08.2023 r.





# ZAŁĄCZNIK DO ANALIZY TERENU

DZIAŁKA NR 23165/6, 23165/7, 23165/8.....

## LEGENDA

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



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

PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA  
18-400 Łomża, Starv Rynek 14

Załącznik nr 3  
Do decyzji 46/2023  
z dnia 30.08.2023

