

Łomża, .....

WGP.6730.4.2024.AS

**D E C Y Z J A**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), § 1, § 4-§ 9 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku ... z dnia 09 stycznia 2024 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynków myjni samochodów ciężarowych wraz z serwisem i warsztatem, stacji uzdatniania wody, hydroforni, śmietnika, portierni, magazynu opakowań, wiaty na opakowania, wiaty na odpady komunalne, podczyszczalni, a także zbiornia na wody opadowe, stanowiska do tankowania, wagi samochodowe, paneli akustycznych wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 283/8, 283/9, 283/13, 283/15, obręb Podgórze, gmina Łomża.

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

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

zabudowa produkcyjno-usługowa, której przedmiotem jest budowa budynków myjni samochodów ciężarowych wraz z serwisem i warsztatem, stacji uzdatniania wody, hydroforni, śmietnika, portierni, magazynu opakowań, wiaty na opakowania, wiaty na odpady komunalne, podczyszczalni, a także zbiornia na wody opadowe, stanowiska do tankowania, wagi samochodowe, paneli akustycznych wraz z infrastrukturą techniczną,

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie obejmującym dz. nr 283/8, 283/9, 283/13, 283/15, obręb Podgórze, gmina Łomża.

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

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

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

- powierzchnia zabudowy – projektowana od 3400m<sup>2</sup> do 3600m<sup>2</sup> przy czym maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy uwzględniający istniejące obiekty nie powinien przekraczać 26,4% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – min. 30%;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), przepisy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego oraz inne przepisy odrębne;

stacja uzdatniania wody:

- powierzchnia zabudowy: ok. 145m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-6,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 4,5m-6,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 12,0m-17,5m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy,

hydrofornia:

- powierzchnia zabudowy: ok. 35m<sup>2</sup>,

- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-6,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 4,5m-6,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 5,0m-7,5m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy,

śmietnik:

- powierzchnia zabudowy: ok. 165m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-6,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 4,5m-6,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 10,0m-15,5m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

myjnia / serwis / warsztat:

- powierzchnia zabudowy: 1325,9m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 7,0m-8,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 8,0m-9,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub wielospadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 27,0m-30,0m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

portiernia:

- powierzchnia zabudowy: ok. 55m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-6,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 4,5m-6,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-15°,
- szerokość elewacji frontowej: 6,0m-7,5m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

transformator:

- powierzchnia zabudowy: ok. 11m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 2,5m-3,5m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 3,0m-4,0m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-15°,
- szerokość elewacji frontowej: 2,0m-4,5m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

magazyn opakowań:

- powierzchnia zabudowy: ok. 210m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-5,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 6,0m-7,0m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 20,0m-25,0m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy,

wiata na opakowania:

- powierzchnia zabudowy: ok. 200m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,

- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-5,0m, w kalenicy dachu: 6,0m-7,0m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 10,0m-15,0m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

wiata na odpady komunalne:

- powierzchnia zabudowy: ok. 200m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 4,0m-5,0m, w kalenicy dachu: 6,0m-7,0m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 10,0m-15,0m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: prostopadły,

podczyszczalnia:

- powierzchnia zabudowy: ok. 257m<sup>2</sup>,
- ilość kondygnacji: jedna,
- wysokość od terenu do okapu dachu: 6,0m-7,0m, w kalenicy dachu lub wysokość budynku: 6,5m-7,5m,
- geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, kąt nachylenia podstawowych połaci w granicach 2°-35°,
- szerokość elewacji frontowej: 18,0m-21,0m,
- kierunek głównej kalenicy dachu: równoległy,

zbiornik na wody opadowe:

- powierzchnia: 550m<sup>2</sup>-650m<sup>2</sup>,
- długość: 25,0m<sup>2</sup>-35,0m<sup>2</sup>,
- szerokość: 15,0m<sup>2</sup>-25,0m<sup>2</sup>,

zbiornik p.poż.:

- powierzchnia: 145m<sup>2</sup>-160m<sup>2</sup>,
- pojemność: 800m<sup>3</sup>-1000m<sup>3</sup>,
- długość: 13,5m<sup>2</sup>-14,5m<sup>2</sup>,
- szerokość: 13,5m<sup>2</sup>-14,5m<sup>2</sup>,
- wysokość/głębokość: 5,0m-8,0m,

panele akustyczne:

- wysokość: 4,0m-6,0m.

Linia zabudowy – ustalono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej w sposób określony na złączniku graficznym do niniejszej decyzji.

## **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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.). Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.
- Stosownie do ustawy z dn. 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 27), pkt 54) lit. a), pkt 96), ust. 2 pkt 2) Rozporządzenia Rady Ministrów z dn. 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w związku z czym inwestor uzyskał dnia 14 listopada 2023 r. decyzję znak WGP.6220.22.2022.BW ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegające-go na „Zagospodarowaniu terenu przy istniejącej zakładzie oraz budowie budynków technicznych, wraz z infrastrukturą techniczną dla istniejącego zakładu Ubojnia Zwierząt Robert Rytel, na działkach o nr ewid. 283/8, 283/9, 284/3, 284/4, 284/5, 285/3, 285/4, 285/5, 285/2, 283/15, 283/13, 284/2, obręb 0027 Podgórze gm. Łomża, powiat łomżyński, woj. podlaskie. Podczas realizacji inwestycji należy zachować warunki określone w w/w decyzji. Powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu nie przekroczy ok. 3,2079 ha.

- 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 2024 r. poz. 54 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. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 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 (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1469 z późn. zm.).

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

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 – dostęp do drogi gminnej nr 152095B.
- Energia elektryczna – istniejącym przyłączem elektroenergetycznym.
- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza wodociągowego.
- Odprowadzenie ścieków – do istniejącego i projektowanego szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na nieutwardzony teren własnej działki, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, w sposób zapobiegający przedostawaniu się wód opadowych na sąsiednie działki.
- Ogrzewanie z własnego źródła ciepła – według rozwiązań indywidualnych na paliwo, nie powodujące nadmiernych zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

### **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 ust. 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 (Dz. U. z 2003 r., Nr 164 poz. 1589) szczególności poprzez określenie warunków ochrony przed:

- a) 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,
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- c) 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 Prawa budowlanego, 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.

## UZASADNIENIE

... wystąpił o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynków myjni samochodów ciężarowych wraz z serwisem i warsztatem, stacji uzdatniania wody, hydroforni, śmietnika, portierni, magazynu opakowań, wiaty na opakowania, wiaty na odpady komunalne, podczyszczalni, a także zbiornia na wody opadowe, stanowiska do tankowania, wagi samochodowe, panele akustycznych wraz z infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 283/8, 283/9, 283/13, 283/15, obręb Podgórze, 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 postępowania 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wykonana została analiza, o której mowa w art. 61 ust. 5a w/w ustawy.

Z analizy wynika, że:

- Na nieruchomości posadowiony budynek produkcyjny stanowiący część zakładu ubojni zwierząt. Teren objęty wnioskiem położony jest w obszarze sąsiadującym z zabudową usługową, mieszkaniową jednorodzinną i zabudową zagrodową. Nieruchomość posiada „dobre sąsiedztwo” - działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Projektowana inwestycja stanowić będzie kontynuację funkcji występującej w tym terenie zabudowy produkcyjno-usługowej i jest zgodna ze sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich..
- Przedmiotowa nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej nr 152095B. Warunek dostępności do drogi jest spełniony.
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia.
- Zgodnie z wymogami art. 7 ustawy z dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Część terenu objętego wnioskiem stanowi grunt wyłączony z produkcji rolnej (Bi).
- 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. Teren położony w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Wnioskowana inwestycja nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem terenów przyległych i spełnia wymogi przepisów odrębnych.
- Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 u.p.z.p.

Projekt decyzji został opracowany przez osobę uprawnioną na podstawie art. 50 ust. 4, w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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) znajduje się w aktach sprawy.

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

- Państwowym Inspektorem Sanitarnym, zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a – postanowienie Nr NZ.0523.130.2024 z dnia 23 lutego 2024 r.
- 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 – 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.

Odstąpiono od uzyskania uzgodnienia w formie postanowienia od zarządcy drogi gminnej, gdyż właściwym organem w tych sprawach jest Wójt Gminy Łomża.

W toku przeprowadzonego postępowania Lena Anna Gontarz pismem z dnia 23 lutego 2024 r. (data wpływu 26 lutego 2024 r.) wniosła zastrzeżenia dotyczące realizacji inwestycji na przedmiotowym terenie. Ze złożonego przez stronę pisma wynika, że realizacja inwestycji będzie dodatkowym źródłem odorów, zanieczyszczeń powietrza i hałasu, a prowadzona przez inwestora działalność „powinna zamykać się w granicach jego działek”. Ponadto nie życzy sobie, aby projektowane panele akustyczne powstały przy granicy nieruchomości. Wspomniała również o budowie zbiornika na wody opadowe, która według niej nie jest konieczna, zważywszy na brak opadów na danym terenie. Właścicielka nieruchomości sąsiedniej wniosła również uwagi do mocy przerobowych uboju oraz budowy studni głębinowej jednakże te aspekty nie mają związku z bieżącym postępowaniem i zostaną pominięte w poniższym uzasadnieniu.

Odnosząc się do przedstawionych uwag, należy zaznaczyć, że w ramach analizy zgodności z zasadą „dobrego sąsiedztwa” ustalono, że działki sąsiednie są zabudowane w sposób pozwalający na określenie warunków realizacji projektowanej inwestycji. Grunty znajdujące się w posiadaniu Leny anny Gontarz pozostają w użytkowaniu rolnym, a żadne postępowanie zmierzające do zmiany sposobu użytkowania tych terenów nie jest aktualnie prowadzone. Nawet gdyby planowano tam przyszłą zabudowę mieszkaniową to brak odrębnych przepisów regulujących kwestie uciążliwości (takich jak np. „ustawa odorowa”) uniemożliwia wydanie decyzji odmownej dla obecnej inwestycji. Jednocześnie należy zaznaczyć, że wszelkie zobowiązania co do minimalizacji wpływu na sąsiednie działki powinny być uwzględnione i podjęte w ramach procedury inwestycyjnej, z poszanowaniem interesów sąsiednich właścicieli.

Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy jest instrumentem prawnym służącym określeniu sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, określa podstawowe wskaźniki, cechy i parametry dotyczące zmiany zagospodarowania terenu, które podlegają dalszym szczegółowym ustaleniom w projekcie budowlanym, zwykle poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę. Organ ustalający warunki zabudowy związany jest wnioskiem inwestora i w przypadku łącznego spełnienia przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Decyzja ustalająca warunki zabudowy nie rodzi praw do terenu, na którym planowana jest inwestycja ani nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, gdyż stanowi dla inwestora jedynie promesę otrzymania pozwolenia na budowę, jeśli złoży wniosek zgodny z ustalonymi warunkami zabudowy terenu. W myśl art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), o ile nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Zgodnie z ust. 5. tejże decyzji: 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. Pod pojęciem „wymagania dotyczące ochrony” w decyzji o warunkach zabudowy nie należy rozumieć obowiązku kierowania do inwestora określonych nakazów czy zakazów gwarantujących ochronę interesu osób trzecich. Nastę-

puje to bowiem na etapie postępowania przed organami budowlanymi. Decyzja o warunkach zabudowy określa jedynie pewne ramy postępowania, ustala wymagania jakim powinna odpowiadać planowana inwestycja i wskazuje dopuszczalny sposób zagospodarowania i zabudowy nieruchomości. Jak już wspomniano decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi żadnych praw do terenu, nie narusza praw właścicieli i uprawnień osób trzecich, jej podjęcie nie wymaga zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości, a jej wydanie nie przesądza o zgodności inwestycji z przepisami techniczno-budowlanymi. Ponadto wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie oznacza, że inwestycja powstanie, gdyż dopiero po zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskaniu pozwolenia na budowę inwestor może przejść do realizacji zamierzenia, a do tego czasu nie może podejmować żadnych czynności związanych z samą budową. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy stanowi pierwszy z etapów procesu inwestycyjnego, wskazuje na parametry, których konkretyzacja nastąpi na kolejnym etapie. Dopiero wówczas właściwe organy podejmą kroki weryfikujące zgodność planowanych obiektów z odpowiednimi przepisami w tym technicznymi, a także zgodności z uzasadnionymi interesami osób trzecich (art. 5 Prawa budowlanego). Na obecnym etapie taka ochrona została zapewniona, ale niewątpliwie jest ona węższa, gdyż wyznaczają ją wyłącznie ogólne zasady zapisane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podstawy odmowy ustalenia warunków zabudowy nie mogą stanowić subiektywne przekonanie osób trzecich o uciążliwości planowanej inwestycji czy spadku atrakcyjności lub wartości ich nieruchomości. W obecnym stanie prawnym żaden właściciel nieruchomości nie ma zagwarantowanej przepisami prawa niezmienności otoczenia. Ponadto żaden z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (a także na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego Prawa budowlanego) nie uzależnia możliwości zabudowy od zgody, czy akceptacji właścicieli, czy mieszkańców sąsiednich gruntów. Innymi słowy, sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę.

Po zapoznaniu się z materiałami zebranymi w przedmiotowej sprawie pismem z dnia 11 marca 2024 r. Lena Anna Gontarz poinformowała, że „podtrzymuje swój protest w sprawie rozbudowy”. Wniosła jednocześnie uwagi o konieczności ograniczenia ilości miejsc parkingowych, zastosowaniu konkretnych rozwiązań budowlanych (rodzaj ścian i stropów), a także wskazaniu w decyzji o warunkach zabudowy lokalizacji projektowanych obiektów.

W odniesieniu do powyższych uwag należy zaznaczyć, że organ rozpatrujący sprawę ustalania warunków zabudowy nie posiada kompetencji do ingerowania w działania organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę, który jest odpowiedzialny za ocenę, czy planowany obiekt spełnia wymogi określone w prawie budowlanym oraz przepisach szczególnych wydanych na jego podstawie. Zgodnie z artykułem 61 ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodność decyzji dotyczącej warunków zabudowy z przepisami odrębnymi nie obejmuje przepisów regulujących techniczne wymogi, jakie muszą spełniać budynki. Innymi słowy, zgodność z wymogami określonymi w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie jest wymagana na etapie ustalania przeznaczenia terenu, określenia sposobów zagospodarowania i warunków planowanej zabudowy, a określenie linii zabudowy od działki sąsiedniej „w odległości 50-70mb” może zostać uznane w analizowanym wypadku za naruszające art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p.

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 Prawo budowlane.

5. 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 w sprawie ustalenia warunków zabudowy.
6. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
7. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem organu, który ją wydał, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

**Wójt**

*mgr Piotr Kłys*

Załączniki:

1. Załącznik graficzny nr 1
2. Załącznik nr 2 – wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Załącznik graficzny nr 3

Otrzymują:

1. ...
2. GMINA ŁOMŻA
3. a/a

Projekt decyzji opracował:

*inż. Marcelin Przesław*

*Pobrano opłatę skarbową w wysokości 598,00 zł art. 1 ust. 1 pkt 1 i 2 w powiązaniu z treścią pkt 8 części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.), 15 marca 2024 r.*

**Z up. Wójta**

*mgr Aneta Sasińska*  
podinspektor ds. gospodarki  
przestrzennej

**Sporządziła:** Aneta Sasińska, podinspektor, tel. 864737320