

PREZYDENT  
MIASTA ŁOMŻA

18-400 Łomża, Stary Rynek 14

13 CZE. 2017

2237  
W ŁOMŻY

Łomża, dnia 08.06.2017 r.

WAR.6730.41.2017

**DECYZJA nr 50/2017**  
**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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.), i § 1, § 3-§ 9 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. Nr 164, poz. 1588) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku:

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” - 18-400 Łomża, ul. Kazańska 1, z dnia 27.04.2017 r. (uzupełnionego w dniu 12.05.2017 r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu (dojścia, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, zjazdy), na terenie położonym w Łomży przy ul. Ks. Janusza I, obejmującym część działki o numerze geod. 12064/175,**

**USTALAM**  
**warunki zabudowy**

**dla następującego rodzaju inwestycji:**

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, której przedmiotem jest **budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu** (dojścia, drogi dojazdowe, miejsca postojowe, zjazdy),

**przewidzianej do realizacji:**

na terenie położonym w Łomży przy ul. Ks. Janusza I, obejmującym część działki o numerze geod. 12064/175.

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

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

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

- rodzaj zabudowy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- linia zabudowy – min.15m od linii rozgraniczającej ul. Księcia Janusza I;
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – do 43% powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- szerokości elewacji frontowej – 48 m z tolerancją  $\pm 20\%$ ;
- wysokość elewacji frontowej do atyki ( od strony ul. Księcia Janusza I ) - do 23 m;
- dachy płaskie o spadku połaci dachowych - do  $15^\circ$  ;
- wysokość głównej kalenicy dachu – do 23 m;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – dowolny;
- od strony ulicy obowiązuje wykształcenie elewacji uprzywilejowanej z zastosowaniem ponadstandardowych rozwiązań architektonicznych.



## **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.
- Odprowadzenie wód opadowych winno spełniać wymogi obowiązujących przepisów w zakresie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
- Odpady komunalne gromadzić na terenie działki, objętej niniejszą decyzją w pojemnikach, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów o odpadach oraz o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

## **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 infrastruktury technicznej.**

- Obsługa komunikacyjna – istniejącym projektowanym zjazdem publicznym z ul. Ks. Janusza I (dz. nr 12064/11 – droga gminna nr 101056B). Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo – w ilości min. 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
- Energia elektryczna – z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach dostawcy - PGE Dystrybucja S.A.
- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi MPWiK w Łomży.
- Odprowadzenie ścieków – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi MPWiK w Łomży,
- Odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach zarządcy sieci.
- Ogrzewanie – z istniejącej sieci c.o., na warunkach określonych przez 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 hałasem i drganiami, 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.**

