

D E C Y Z J A

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz.U. z 2025 r. poz. 1691) oraz art. 4 ust. 2, art. 59, 60, 61 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), po rozpatrzeniu wniosku:

P.

złożonego w dniu 17.09.2025 roku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego działki nr ew.: **95 i 96 w miejscowości Nuna gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN,**

po przeprowadzeniu analizy o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

po dokonaniu uzgodnień:

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Starostą Powiatowym w zakresie ochrony gruntów rolnych - dnia 5 grudnia 2025 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 art. 53 ust. 5;
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych - dnia 5 grudnia 2025 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 art. 53 ust. 5;
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - dnia 5 grudnia 2025 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 art. 53 ust. 5;

po przedłożeniu ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na: zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27, 65/9, 65/11, 95, 96, w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim,

po uzyskaniu opinii :

1) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

2) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

- opinię uzyskano pismem znak: OR-DL.420.1.2025.950 z dn. 27.11.2025 r.

u s t a l a m

następujące warunki zabudowy dla terenu stanowiącego działki nr ew.: 95 i 96, w miejscowości Nuna gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

1. Rodzaj i funkcja inwestycji:

- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budowa czterech wolnostojących jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z obiektami budowlanymi i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY .

Linia zabudowy.

Lokalizacja projektowanej inwestycji w granicach terenu objętego decyzją, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Nieprzekraczalna linia zabudowy winna spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie odległości minimalnych od sieci infrastruktury technicznej przebiegających przez teren (ponad terenem lub w gruncie) objęty decyzją.

Zakaz lokalizacji budynku i obiektów budowlanych wymienionych w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013r, poz. 640) – w strefie kontrolowanej gazociągu określonej zgodnie z wymogami przywołanego rozporządzenia.

Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych musi uwzględniać zachowanie odległości minimalnej wymaganej przepisami odrębnymi od istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych.

Lokalizacja projektowanej inwestycji musi uwzględniać wymóg ochrony terenów leśnych.

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami § 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności dla projektowanej zabudowy jako wielkość 0,20.

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,20.

Ustala się wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,05.

Udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni projektowanej zabudowy w powierzchni terenu na 0,16.

Nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni projektowanej zabudowy, co nie powoduje naruszenia zasad ład przestrzennego.

Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych t.j.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego, balkonów – definicja wg PN – ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie.

Szerokość elewacji frontowej:

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla projektowanych budynków objętych decyzją na 15,8 m.

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla projektowanych budynków objętych decyzją.

Wysokość zabudowy :

Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,0 m.

Nie ustala się minimalnej wysokości zabudowy.

Przez wysokość zabudowy należy rozumieć różnicę pomiędzy wysokością: najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku.

Geometria dachu.

Ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu projektowanych budynków objętych decyzją od 20 stopni do 45 stopni.

Ustala się układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy)
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub inny
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie narzuca się kierunku.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,80 w strefie terenu przeznaczonego pod lokalizację budynków, z wyłączeniem terenu drogi dojazdowej (terenu ustanowionej prawnie służebności drogowej).

Minimalna liczba miejsc do parkowania.

Dla projektowanej inwestycji ustala się wymóg utworzenia miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny (na budynek mieszkalny).

Uwaga: do udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej nie wlicza się powierzchni lub szerokości: balkonów, logii, tarasów oraz innych elementów budynku położonych poza obrysem rzutu poziomego jego ścian zewnętrznych.

Wskaźniki: udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy - określone są oraz dotyczą zabudowy projektowanym budynkiem (projektowanymi budynkami).

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i innych,
- nie występują tereny ograniczonego użytkowania ustanowione np. lokalizacją oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, instalacji radiokomunikacyjnych, itp.,
- brak stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i innych wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

Wyklucza się lokalizowanie obiektów mogących powodować zanieczyszczenie lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i zmianami do tegoż rozporządzenia wprowadzonymi Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1071) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Maksymalna powierzchni podlegająca przekształceniu powyżej 2 ha.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27, 65/9, 65/11, 95, 96, w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim

Na etapie projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Nasielska nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

c.1. Obsługa komunikacyjna.

Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną i zjazd, na warunkach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

Minimalna szerokość projektowanej drogi wewnętrznej winna wynosić 6,0 m w liniach rozgraniczających tej drogi.

Na zakończeniu nie przejazdowej drogi wewnętrznej należy zaprojektować plac do zawracania pojazdów o wymiarach minimalnych 12 x 12 m.

c.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej - przyłącze elektroenergetyczne na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

c.3. Odprowadzenie ścieków.

Do szczelnych zbiorników (zbiornika) na nieczystości ciekłe, na zasadach spełniających wymogi przepisów odrębnych.

c.4. Zaopatrzenie w wodę.

Z własnego ujęcia (studnia), docelowo z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

c.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Ogrzewanie budynku zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych - indywidualne źródła ciepła lub (alternatywnie lub równocześnie) instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych.

c.6. Gospodarka odpadami.

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy.

c.7. Dostęp do gazu.

Brak zapotrzebowania. Alternatywnie dopuszcza się lokalizację zbiornika na naziemnego lub podziemnego na gaz płynny, lokalizacja zbiornika związanego z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej w sposób spełniających wymogi przepisów odrębnych.

c.8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

W sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych, w szczególności wymogi ustawy Prawo wodne.

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 960).

Zgodnie z przepisami wyżej przywołanej ustawy:

a. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

b. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich.

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi..

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji (obiektu).

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.

Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne:

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- b) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- c) Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- e) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- f) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejże ustawy.
- h) Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- i) Inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze niewymienione powyżej, a związane z projektowaną inwestycją.

Warunki inne wynikające z przepisów odrębnych:

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 t.j.).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 t.j.).

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym.

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 t.j.).

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający

właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji, linie zabudowy oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

Inwestor wystąpił do Burmistrza Nasielska z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego działki nr ew.: 95 i 96, w miejscowości Nuna gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) i zmianami do tegoż rozporządzenia wprowadzonymi Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 maja 2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2022 poz. 1071) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu powyżej 2 ha.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27 , 65/9, 65/11, 95 , 96 , w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim

Dla terenu na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie zatem do treści art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja określona wnioskiem Inwestora , wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji. Wyżej wymieniony przepis stanowi bowiem, iż zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, które organ cytuje :

”1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.”.

Organ I-instancji właściwy do ustalenia warunków zabudowy wskazuje, co następuje:

1. Decyzja o warunkach zabudowy terenu jest pierwszą z cyklu decyzji, wydawanych w procesie inwestycyjnym. Ma ona wstępny i ogólny charakter - nie przesądza jeszcze o prawie do prowadzenia konkretnej inwestycji w konkretnym miejscu, a jedynie określa, czy dana inwestycja w danym miejscu jest w ogóle możliwa. Jest to decyzja zastępująca na danym terenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przeznaczająca tylko dany teren pod daną inwestycję, ale nie rodzi jeszcze żadnych praw do tego terenu, ani tym bardziej nie upoważnia do rozpoczęcia jakichkolwiek prac budowlanych. Celem postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy jest ocena, czy zamierzona przez inwestora zmiana zagospodarowania terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jest dopuszczalna. Wydanie decyzji musi poprzedzać postępowanie wyjaśniające, przeprowadzone przez właściwy organ w zakresie spełnienia przesłanek, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p.

2. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, co oznacza, że organ właściwy do wydania takiej decyzji zobowiązany jest wydać pozytywną decyzję, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z konkretnych przepisów prawa, a ma obowiązek odmówić ustalenia warunków zabudowy tylko wówczas, gdy wnioskowana inwestycja nie spełnia chociażby jednej ustawowej przesłanki wynikającej ze skonkretyzowanej normy prawnej.

3. Postanowienia decyzji o warunkach zabudowy dotyczące ochrony interesów osób trzecich mogą zawierać jedynie informację dla inwestora o działaniach niezbędnych dla uzasadnionych interesów osób trzecich, nie mogą zaś zawierać nakazów kierowanych do osób trzecich czy też upoważnień dla inwestora do podjęcia działań naruszających interes osób trzecich.

4. Ustanowione w art. 6 ust. 2 u.p.z.p. prawo do zabudowy jest elementem prawa własności, a tym samym przejawem prawa do korzystania z rzeczy. Ograniczenia prawa do zabudowy mogą być wprowadzane na podstawie rozlicznych ustaw materialnych. Ewentualne regulacje planistyczne także mogą ograniczać to prawo, ale ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco. Skoro bowiem zadeklarowana w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. wolność zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy jest elementem prawa własności nieruchomości, w które to prawo ingerencje stanowią wyjątek, to zawarte w ustawie niejasne, niejednoznaczne sformułowania należy interpretować na korzyść uprawnień właścicielskich.

Z przepisów związanych z ustalaniem warunków zabudowy i zagospodarowania wynika (w szczególności Rozporządzenie 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), że w przypadku wydawania decyzji o charakterze planistycznym (jaką jest niewątpliwie decyzja o ustaleniu warunków zabudowy), właściwy organ gminy dysponuje znaczną swobodą w zakresie konkretyzacji norm ustawowych i podstawowych wyznaczających ogólne i minimalne ramy pozytywnego rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie warunków zabudowy. Powyższa swoboda dotyczy nie tylko ustalania i konkretyzacji wymagań w zakresie możliwej kontynuacji funkcji zagospodarowania terenu i jego zabudowy, lecz także w zakresie ustalania, konkretyzacji i kształtowania warunków urbanistycznych (parametrów, cech i wskaźników zagospodarowania terenu) oraz warunków architektonicznych (parametrów, cech i wskaźników zabudowy) planowanej inwestycji.

Zgodnie z przepisami art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r. poz. 1130 t.j.), w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Natomiast zgodnie z art. 2 tejże ustawy, ilekroć jest mowa o ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Z tego powodu organ przeprowadzający analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy oraz analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację

inwestycji, kieruje się merytorycznym podejściem i wymogiem zachowania przede wszystkim ładu przestrzennego, odstępując od wskaźników średnich wymienionych w przepisach 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.

Zwraca się uwagę, że kwestia zachowania ładu przestrzennego została zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazana specjalistom z zakresu urbanistyki albo architektury, którzy są powołani do sporządzenia projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, kierując się przepisami rozporządzenia jako wytycznymi kierunkowymi, a nie jako sformalizowanymi barierami prawnymi wykraczającymi poza ograniczenia ustawowe.

Jednocześnie należy pamiętać (organ ponownie zaznacza), że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy ma charakter związany, co oznacza, że jeżeli właściwy organ – w ramach posiadanej znacznej swobody konkretyzacyjnej – stwierdzi spełnienie warunków ustawowych wydania decyzji pozytywnej, to ciąży na nim prawny obowiązek wydania tego rodzaju decyzji.

Przeprowadzona przez organ analiza wykazała, że nieruchomość określona we wniosku spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzje wydano po uzgodnieniu z organami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymaganym wynikającym z lokalizacji i rodzaju inwestycji.

Zgodnie z przepisami art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

Mając powyższe na uwadze, po rozpatrzeniu wniosku Inwestora i sporządzeniu wymaganej analizy orzeczono jak w sentencji decyzji.

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego w trybie przepisów ustawy Prawo budowlane.

Pouczenie

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy z dnia 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r., poz. 1668) decyzje o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., zachowują charakter bezterminowy.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Zgodnie z przepisem art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie niniejszej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną.

Dniem złożenia wniosku jest dzień złożenia wniosku w postaci papierowej lub elektronicznej spełniającego wymogi przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określone w przepisach art. 52, 64 i 64b tejże ustawy.

Do terminu, o którym mowa powyżej, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 tejże ustawy, wszczynają się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Żądanie, o którym mowa powyżej, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r., poz. 1668) w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31.12.2026. bieg terminów co do wydania decyzji nie rozpoczyna się a rozpoczęty przerywa się.

Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest obowiązany przekazać żądanie, o którym mowa w art. 51 ust. 2e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organowi wyższego stopnia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji - w terminie 7 dni od dnia jej wydania. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy przekazuje żądanie wraz z niezbędnymi odpisami akt sprawy. Odpisy mogą zostać sporządzone w formie dokumentu elektronicznego. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, jest organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Burmistrza Nasielska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Z up. BURMISTRZA
mgr Bożena Strzelecka
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Zagospodarowania Przestrzennego
i Nieruchomości

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej zgodnie z cz. I ust. 8 kol. IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 poz. 2111).

Załączniki:

1. Analiza urbanistyczna
2. Załącznik graficzny do decyzji oraz analizy

Otrzymała:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
14. A/a

Przygotował :

arch. Andrzej Kalinowski
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów MA-1186
Sprawę prowadzi: Marta Chojnacka, Główny Specjalista, tel. (023) 69 33 114

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy

znak: ZPN.6730.533.2025.MCh.7 Z up. BURMISTRZA

z dnia 21 stycznia 2026 roku

mgr Bożena Strzelecka
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Zagospodarowania Przeszłości
i Nieruchomości**ANALIZA URBANISTYCZNA – wyniki analiz
CZEŚĆ TEKSTOWA**

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

I. ANALIZA WSTĘPNA .**1. OBSZAR ANALIZOWANY.**

Teren działki nr ewid.: 95 i 96 w m. Nuna gm. Nasielsk, działki graniczące z w/wym. działką i teren w promieniu minimum 50 m i równocześnie nie mniej jak 3-krotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem.

Uwaga : analizą obejmuje się teren identyczny jak w przypadku wniosku dotyczącego terenu sąsiadujących działek nr ewid.: 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27, 65/9, 65/11, w m. Nuna gmina Nasielsk.

Analizowana powierzchnia terenu ok. 55 ha.

Wielkość terenu analizowanego jest wystarczająca do ustalenia wymogów w zakresie warunków kształtowania ładu przestrzennego .

Teren objęty wnioskiem o powierzchni : 0,4 ha = 0,4 ha = 0,8 ha - 8000 m².

2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI .

Budowa czterech **jednorodzinnych budynków mieszkalnych** wraz z infrastrukturą towarzyszącą projektowanym budynkom - budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.

Teren działki położony z dostępem do drogi powiatowej.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27, 65/9, 65/11, 95, 96, w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim.

Uwaga: przez teren objęty wnioskiem przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia: gw500, gw500, gw700.

Przed wydaniem ostatecznej decyzji organ winien wystąpić o opinię do :

1) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

2) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Nad terenem objętym wnioskiem przebiega elektroenergetyczna sieć napowietrzna SN.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty projektowaną inwestycją - działki nr ewid.: 95 i 96 w m. Nuna, obszar lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego w szerokością frontu terenu objętego lokalizacją wynosząca ca. 8 m (front terenu to jej część przylegająca do drogi dojazdowej).

Wnioskiem objęto grunty nie podlegające ochronie.

W sąsiedztwie tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, teren gruntów rolnych.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków, cytuję:

- ”1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”.

SPEŁNIENIE WARUNKÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

WARUNEK: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Analizą objęto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz istniejące budynki o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej pozwalające na stwierdzenie spełnienia warunku określonego powyżej wskazanym przepisem.

WARUNEK : teren ma dostęp do drogi publicznej.

Droga wewnętrzna : droga publicznie dostępna własność Gminy Nasielsk – dz. nr 94, dz. nr ewid. 64/8 - połączona zjazdem z drogą powiatową.

Warunek spełniony.

WARUNEK: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Uwzględniając dane zawarte we wniosku, stan faktyczny i załączone dokumenty – warunek istniejącego lub projektowanego uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego uważa się za spełniony.

WARUNEK: teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Wnioskiem objęto teren gruntów .nie podlegających ochronie .

Grunt nie podlega konieczności uzyskania zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze dokonywanego w trakcie procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potwierdzenie braku wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpi w uzgodnieniu z organem właściwym w sprawie ochrony gruntów – **Starosta Nowodworski**.

Grunt nie podlega konieczności uzyskania zmiany przeznaczenia na cele nieleśne dokonywanego w trakcie procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyżej wskazany stan faktyczny i stan prawny związany z nieruchomością i projektowaną inwestycją stwierdza się (po uzgodnieniu z organem właściwym w zakresie ochrony gruntów rolnych) że teren objęty projektowaną inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

WARUNEK: decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Powierzchnia podlegająca przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji jest większa jak 2 ha – dla rozpatrywanego wniosku oraz równolegle złożonego wniosku dla terenu działek nr ewid. : 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27 , 65/9, 65/11, w m. Nuna.

Warunki inne wynikające z przepisów odrębnych:

Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r. poz. 54 t.j.).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 t.j.).

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym.

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 t.j.).

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

Przeprowadzona analiza potwierdziła spełnienie warunku zgodności projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem wymogu uzgodnienia przed wydaniem przedmiotowej decyzji w zakresie zgodnym z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27 , 65/9, 65/11, 95 , 96 , w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim.

Organ wskazuje, że wskazywana decyzja dotyczy budowy 22 jednorodzinnych budynków mieszkalnych na terenie o łącznej powierzchni 2,8288 ha .

Jednakże dokonana analiza w zakresie zgodności projektowanej inwestycji objętej obecnie rozpatrywanym wnioskiem i wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wskazuje, że biorąc pod uwagę porównywaną w sprawach : powierzchnię terenu , powierzchnię zabudowy, wskaźniki w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, ilości budynków i ich maksymalne powierzchnie

- zasadne jest zakwalifikowanie projektowanej inwestycji jako inwestycji zgodnej , „mieszczącej się” w zakresie wydanej decyzji środowiskowej.

WARUNEK: z zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Uwaga: przez teren objęty wnioskiem przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia : gw500, gw500 , gw700.

Przed wydaniem ostatecznej decyzji organ winien wystąpić o opinię do :

1) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

2) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:

a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm.

Wydanie decyzji będzie możliwe po uzyskaniu pozytywnej opinii operatora systemu przesyłowego gazowego oraz operatora systemu dystrybucyjnego gazowego.

II. WARTOŚCI I CECHY PARAMETRÓW ZABUDOWY NA TERENIE ANALIZOWANYM.

Ustalenia cech, parametrów i wskaźników zabudowy o których mowa poniżej w punktach od 1 do 8 określa się na podstawie istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku – przepis § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

DEFINICJA POJĘĆ .

Powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni

nie mniejszej niż 10 m² .

Udział powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na terenie objętym decyzją do powierzchni tego terenu.

Kondygnacja nadziemna (związana z ustaleniem wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy) - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle.

Powierzchnia kondygnacji - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów.

Intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na terenie w stosunku do powierzchni tego terenu.

Nadziemna intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie w stosunku do powierzchni tego terenu.

Uwaga:

1) W przypadku ustalanych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskaźników:

- udziału powierzchni zabudowy,

- maksymalnej intensywności zabudowy

- maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy,

mogą być one wskazane tylko dla nowoprojektowanej zabudowy, jako dopuszczalne odstępstwo od sposobu ustalania wskazanego w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Do powierzchni zabudowy oraz wskaźników intensywności zabudowy nie wlicza się powierzchni balkonów, logii, tarasów oraz innych elementów budynku położonych poza obrysem rzutu poziomego ścian zewnętrznych.

Na analizowanym terenie istnieją działki o rodzaju zabudowy (MN) oraz funkcji zabudowy (budynki mieszkalne jednorodzinne) jak funkcja objęta wnioskiem.

1. Linia zabudowy - linie zabudowy wg przepisów obowiązujących ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Brak jednoznacznie określonej w terenie linii zabudowy, lokalizacja zabudowy mieszkalnej (budynki mieszkalne) w odległości:

- minimalnej 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej (wymóg wynikający z przepisów odrębnych,
- minimalnej 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej

Należy ustalić zakaz lokalizacji budynku i obiektów budowlanych wymienionych w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013r, poz. 640) – w strefie kontrolowanej gazociągu określonej zgodnie z wymogami przywołanego rozporządzenia.

Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych musi uwzględniać zachowanie odległości minimalnej wymaganej przepisami odrębnymi od istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych.

2. Intensywność zabudowy .

Nr ewid. działki	Wskaźnik intensywności zabudowy
od 64/16 do 64/22 ; od 64/28 do 64/30 ; od 65/15 do 65/20 - razem 19 działek	0,16
64/12	0,18
64/9	0,22

Średni wskaźnik intensywności zabudowy : 0,164.

4. Nadziemna intensywność zabudowy.

Nr ewid. działki	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy
od 64/16 do 64/22 ; od 64/28 do 64/30 ; od 65/15 do 65/20 - razem 19 działek	0,16
64/12	0,18
64/9	0,22

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki na terenie analizowanym: 0,16
Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi : 0,164.

5. Udział powierzchni zabudowy.

Nr ewid. działki	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy
od 64/16 do 64/22 ; od 64/28 do 64/30 ; od 65/15 do 65/20 - razem 19 działek	0,16
64/12	0,18
64/9	0,14

Powierzchnia zabudowy dla każdego z budynków wynosi od 116 m² do maksymalnie 128 m².
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,16.

5. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji dla budynków mieszkalnych : 19 budynków - 11,8 m , 1 budynek 5,8 m , 1 budynek 15,8 m.

Szerokość maksymalna 15,8 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej : 11,7 m.

6. Wysokość zabudowy (na działkach przylegających, dostępnych z tej samej drogi publicznej) .

Wysokość zabudowy :

- 1 kondygnacja nadziemna , wysokość ok. 4,5 m ,
- 2 kondygnacje nadziemne , wysokość do ok. 9,0 m

Średnia wysokość : ok. 7 m.

7. Geometria dachu – wg przepisów obowiązujących geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: jednospadowy , wielospadowy
 - układ głównych połaci dachu: symetryczny lub inny (niesymetryczny)
 - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: równoległy lub prostopadły
- Kąt nachylenia głównych połaci dachu : od 10 stopni do 45 stopni.

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki : 65 %.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego : ok. 70 %.

9. Minimalna liczba miejsc do parkowania – wg przepisów obowiązujących minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do: liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

IV. ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY - SPOSÓB USTALENIA WYMAGANYCH WARTOŚCI PARAMETRÓW .

Przy ustalaniu wskaźników w przedmiotowej sprawie należy uwzględnić wymóg zgodności z decyzją

środowiskową , poprzez uwzględnienie „równomiernego” wymogu zabudowy i zagospodarowania terenu określonego w decyzji środowiskowej.

W decyzji środowiskowej uwzględniono teren o powierzchni 28 288 m² (łącznie z działkami nr ewid.: 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27 , 65/9, 65/11, w m. Nuna, które to działki nie są objęte rozpatrywanym wnioskiem.

Łączna powierzchnia terenu objęta obecnie rozpatrywanym wnioskiem wynosi : 20288 m².

Ilość budynków w decyzji środowiskowej : 22 budynki.

Ilość budynków w obecnie rozpatrywanym wniosku : 4 budynki.

Powierzchni zabudowy dla 22 budynków: minimalna 1760 m² , maksymalna 3520 m².

Powierzchni zabudowy określona w obecnie rozpatrywanym wniosku dla 4 budynków: minimalna 320 m² , maksymalna 640 m².

Powierzchnia dróg (komunikacji) :

- w decyzji środowiskowej : 3444 m² (działka nr ewid. 64/8) , 1800 m² na dz. nr 95 i 96, łącznie 5244 m²

- w obecnie rozpatrywanej sprawie : 1800 m² .

Powierzchnia utwardzona w strefie działek przeznaczonych pod lokalizację jednorodzinnych budynków mieszkalnych:

- 1925 m² dla 22 budynków, co daje powierzchnię 87,5 m² na jeden budynek.

1. Linia zabudowy.

Należy przyjąć lokalizację w granicach terenu objętego wnioskiem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych oraz istniejącej odległości minimalnej od drogi wewnętrznej .

Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, z uwzględnieniem sieci infrastruktury technicznej w przypadku gdy takie sieci przebiegają przez terenem (lub nad terenem) objętym wnioskiem.

Zakaz lokalizacji budynku i obiektów budowlanych wymienionych w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013r, poz. 640) – w strefie kontrolowanej gazociągu określonej zgodnie z wymogami przywołanego rozporządzenia.

Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych musi uwzględniać zachowanie odległości minimalnej wymaganej przepisami odrębnymi od istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych.

2. Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) – wskaźnik przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Maksymalną intensywność zabudowy ustala się w pierwszej kolejności (zasada priorytetowa) na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

Powyżej wskazane uwarunkowania oznaczają przyjęcie parametru projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca: $0,164 \times 1,2 = 0,20$

3. Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) – wskaźnik przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się w pierwszej kolejności (zasada priorytetowa) na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

Powyższe wskazuje na ustalenie parametru na wartość maksymalną nadziemnej intensywności nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na: $0,164 \times 1,2 = 0,20$.

Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym, jednakże przepisy dopuszczają przyjęcie innego wskaźnika wynikającego z dokonanej analizy.

Organ wskazuje, że przyjęcie mniejszego wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy od wskaźnika minimalnego w strefie analizowanej – nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego .

Minimalna intensywność zabudowy ustalana jest przy uwzględnieniu położenia projektowanej zabudowy w strefie ekstensywnej zabudowy wiejskiej, gdzie przeważają tereny zielone.

Wartość minimalna dla projektowanej zabudowy będzie określana jako wielkość do 2-ch miejsc po przecinku oraz równocześnie wielkość nie stanowiąca liczby 0 .

Wartość ta zostaje ustalona jako wskaźnik wynoszący minimalnie 0,05.

4. Udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją) – wskaźnik przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego – zasada wskazywana w przepisach w pierwszej kolejności (zasada priorytetowa). Z uwagi na funkcje i formę budynku objętego wnioskiem, wielkość terenu objętego wnioskiem oraz parametry budynku wskazane wnioskiem oraz biorąc pod uwagę istniejące wskaźniki zabudowy w strefie analizowanej - w decyzji należy wskazać powyższy parametr na **maksymalnie 0,16**.

5. Szerokość elewacji frontowej – parametr przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu ustala się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20 %.

Przepisy dopuszczają ustalenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Szerokość elewacji frontowej budynku ustala się w przedziale określonym poprzez szerokość elewacji frontowej istniejących budynków położonych w strefie analizowanej, z równoczesnym uwzględnieniem funkcji i formy budynku objętego wnioskiem, wielkości i geometrii powierzchni terenu objętego wnioskiem oraz parametrów budynku wskazanego wnioskiem.

Przepisy dopuszczają ustalenie innej szerokości elewacji frontowej jak średnia szerokość na obszarze analizowanym, co ma zastosowanie w analizowanej sprawie.

Uwzględnia się szerokości maksymalne istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej.

Powyższe w ocenie organu jest dopuszczalne z uwagi na :

- projektowaną funkcję zabudowy i wskaźniki szerokości elewacji frontowej innych budynków położonych w obrębie ewidencyjnym objętym wnioskiem,
- obowiązujące (te przyjmowane w decyzjach administracyjnych uprzednio wydanych dla sąsiednich terenów) szerokości elewacji frontowych,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla budynków objętych decyzją na 15,8 m. Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla budynków objętych decyzją, co nie ma wpływu na naruszenie ładu przestrzennego.

6. Wysokość zabudowy (na działkach przylegających, dostępnych z tej samej drogi publicznej) – parametr przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich. Jeżeli wysokość zabudowy, na działkach przylegających do działki objętej wnioskiem i dostępnych z tej samej drogi publicznej przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach. Zróznicowana wysokość zabudowy w strefie analizowanej.

Przepisy dopuszczają ustalenie innej wysokości zabudowy jak wysokość zabudowy na działkach sąsiednich lub średnia wysokość zabudowy na działkach sąsiednich (budynki o tej samej funkcji), co ma zastosowanie w analizowanej sprawie.

Powyższe w ocenie organu jest dopuszczalne z uwagi na :

- projektowaną funkcję zabudowy i wartości wysokości zabudowy innych budynków położonych w obrębie ewidencyjnym objętym wnioskiem,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Wnioskowana przez inwestora wysokość maksymalna wynosząca maksymalnie 10 m - nie jest możliwa do przyjęcia w ustaleniach decyzji dla budynków projektowanych. Wysokość powyżej wskazana będzie przekraczała wysokość zabudowy budynków mieszkalnych istniejących w sąsiedztwie – w strefie analizowanej.

Możliwe jest dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych nie przekraczającej 9,0 m – tyle ile wynosi maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego w strefie analizowanej.

7. Geometria dachu - parametr przyjęty dla projektowanej zabudowy.

Geometrię dachu (kąąt nachylenia i układ połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu w zakresie układu połaci dachowych ustala się poprzez określenie rodzaju dachu, układu głównych połaci dachu oraz kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu działki.

Przeważająca geometria dachów: dachy wielospadowe o kąacie nachylenia głównej połaci ok 25-30 stopni.

Powyższe stanowi o dopuszczeniu geometrii dachu odpowiednio do charakterystycznej geometrii dachów budynków występujących na obszarze analizowanym.

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego : wskaźnik ok. 0,7.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji projektowanego przedsięwzięcia w załączniku do tejże decyzji wskazuje na wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej wynoszący : $17599\text{m}^2 / 28288\text{m}^2 = 0,63$ – wskaźnik dla całego terenu , łącznie z drogami dojazdowymi .

Przy ustalaniu wskaźnika w przedmiotowej sprawie należy uwzględnić wymóg zgodności z decyzją środowiskową.

Należy dokonać założenia, że teren mający stanowić drogę wewnętrzną (lub teren służebności drogowej) będzie podlegała utwardzeniu (nawierzchnia jezdni drogi, nawierzchnia chodnika, pobocze) w 100 % , analogicznie jak teren drogi wewnętrznej stanowiącej działkę nr ewid. 64/8.

Odliczając drogi dojazdowe o powierzchni : 3444 m² (działka nr ewid. 64/8 już stanowiąca drogę wewnętrzną) , 1800 m² na dz. nr 95 i 96, łącznie 5244 m², przy zachowaniu wielkości wymaganej decyzją środowiskową powierzchni biologicznie czynnej t.j. 17599 m² , wskaźnik obecnie ustalany winien wynosić :

$$17599 / (28288 - 5244) = 0,76.$$

Równocześnie uwzględniając ustalenia zawarte w decyzji środowiskowej i ustalenia zawarte w równolegle rozpatrywanej sprawie la terenu działek nr ewid.: 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27 , 65/9, 65/11, na terenie działek nr 95 i 96 o łącznej powierzchni : (4000 m² + 4000 m²) – 1800 m² (proj. droga) = 6200 m², będą lokalizowane 4 budynki z 22 budynków .

Powierzchnia zabudowy dla 4 budynków może wynosić maksymalnie : 4 x 160 = 640 m².

Powierzchnia utwardzona w strefie działek przeznaczonych pod lokalizację jednorodzinnych budynków mieszkalnych:

- 1925 m² dla 22 budynków, co daje powierzchnię 87,5 m² na jeden budynek.

Zatem w analizowanej sprawie, aby zachodziła zgodność z decyzją środowiskową, należy ustalić minimalną powierzchnie biologicznie czynną na poziomie minimum :

$$8000 - 1800 - 640 - (4 \times 87,5) = 5210\text{m}^2.$$

Jednakże przy równolegle rozpatrywanej sprawie uwzględniono zmniejszenie wskaźnika minimalnego z poziomu 0,76 do poziomu 0,70 , co oznaczało dopuszczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej : $0,75 \times 16844\text{m}^2$ (teren pod zabudowę budynkami , bez drogi dojazdowej) = 12 633 m².

Obliczając wymaganą decyzją środowiskową wielkość powierzchni biologicznie czynnej wynosząca minimum 17 599 m² , należy obecnie wskazać teren o powierzchni minimum :

$$17\ 599\text{m}^2 - 12\ 633\text{m}^2 = 4966\text{m}^2 , \text{ co stanowi ca. } 0,80 \text{ terenu objętego wnioskiem z wyłączeniem terenu przewidzianego jako dojazd (służebność dojazdu) o powierzchni } 1800\text{m}^2.$$

9. Minimalna liczba miejsc do parkowania – ustalana w stosunku do projektowanej zabudowy (obiektu projektowanego) , ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych.

Ustala się wymóg 2 miejsc do parkowania związanych z każdym projektowanym lokalem mieszkalnym (budynkiem mieszkalnym).

V. WNIOSKI Z ANALIZY, USTALENIA ZAPISÓW W DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

1. USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY

Linia zabudowy.

Lokalizacja projektowanej inwestycji w granicach terenu objętego decyzją, z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Nieprzekraczalna linia zabudowy winna spełniać wymogi obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie odległości minimalnych od sieci infrastruktury technicznej przebiegających przez teren (ponad terenem lub w gruncie) objęty decyzją.

Zakaz lokalizacji budynku i obiektów budowlanych wymienionych w załączniku nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013r, poz. 640) – w strefie kontrolowanej gazociągu określonej zgodnie z wymogami przywołanego rozporządzenia.

Lokalizacja budynków i obiektów budowlanych musi uwzględniać zachowanie odległości minimalnej wymaganej przepisami odrębnymi od istniejących elektroenergetycznych sieci napowietrznych.

Lokalizacja projektowanej inwestycji musi uwzględniać wymóg ochrony terenów leśnych.

Projektowana inwestycja objęta niniejszą decyzją musi spełniać wymogi związane z zagospodarowaniem działki budowlanej.

Zgodnie z przepisami odrębnymi t.j. przepisami §. 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pod pojęciem działki budowlanej należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z tegoż rozporządzenia, innych odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Maksymalna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności dla projektowanej zabudowy jako wielkość 0,20.

Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy (określona w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,20.

Ustala się wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,05.

Udział powierzchni zabudowy (określony w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją).

Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni projektowanej zabudowy w powierzchni terenu na 0,16.

Nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni projektowanej zabudowy, co nie powoduje naruszenia zasad ładu przestrzennego.

Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych t.j.: schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, oświetlenia zewnętrznego, balkonów – definicja wg PN – ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie.

Szerokość elewacji frontowej:

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla projektowanych budynków objętych decyzją na 15,8 m.

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla projektowanych budynków objętych decyzją.

Wysokość zabudowy :

Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9,0 m.

Nie ustala się minimalnej wysokości zabudowy.

Przez wysokość zabudowy należy rozumieć różnicę pomiędzy wysokością: najwyższej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych

budynku.

Geometria dachu.

Ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu projektowanych budynków objętych decyzją od 20 stopni do 45 stopni.

Ustala się układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy)
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub inny
- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: nie narzuca się kierunku.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,80 w strefie terenu przeznaczonego pod lokalizację budynków, z wyłączeniem terenu drogi dojazdowej (terenu ustanowionej prawnie służebności drogowej).

Minimalna liczba miejsc do parkowania.

Dla projektowanej inwestycji ustala się wymóg utworzenia miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny (na budynek mieszkalny).

Uwaga: do udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz szerokości elewacji frontowej nie wlicza się powierzchni lub szerokości : balkonów, logii, tarasów oraz innych elementów budynku położonych poza obrysem rzutu poziomego jego ścian zewnętrznych.

Wskaźniki: udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy - określone są oraz dotyczą zabudowy projektowanym budynkiem (projektowanymi budynkami).

2. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

2.1. Obsługa komunikacyjna.

Dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną i zjazd, na warunkach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

Minimalna szerokość projektowanej drogi wewnętrznej winna wynosić 6,0 m w liniach rozgraniczających tej drogi.

Na zakończeniu nieprzejazdowej drogi wewnętrznej należy zaprojektować plac do zawracania pojazdów o wymiarach minimalnych 12 x 12 m.

2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej - przyłącze elektroenergetyczne na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

2.3. Odprowadzenie ścieków.

Do szczelnych zbiorników (zbiornika) na nieczystości ciekłe, na zasadach spełniających wymogi przepisów odrębnych.

2.4. Zaopatrzenie w wodę.

Z własnego ujęcia (studnia), docelowo z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Ogrzewanie budynku zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych - indywidualne źródła ciepła lub (alternatywnie lub równocześnie) instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych.

2.6. Gospodarka odpadami.

Zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy.

2.7. Dostęp do gazu.

Brak zapotrzebowania. Alternatywnie dopuszcza się lokalizację zbiornika na naziemnego lub podziemnego na gaz płynny, lokalizacja zbiornika związanego z budynkiem mieszkalnym na działce budowlanej w sposób spełniających wymogi przepisów odrębnych.

2.8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

W sposób spełniający wymogi przepisów odrębnych, w szczególności wymogi ustawy Prawo wodne.

3. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych,

w tym długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej.

W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji.

W zakresie ochrony elementów przyrodniczych terenu objętego decyzją należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Lokalizacja projektowanej inwestycji musi uwzględniać wymóg ochrony zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

Informuje się, że przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy w sprawie projektowanej inwestycji nie była przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

Powierzchnia podlegająca zabudowie i przekształceniu w wyniku realizacji inwestycji jest większa jak 2 ha.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na : zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 64/7, 64/8, 64/13, 64/14, 64/15, 64/27, 65/9, 65/11, 95, 96, w obrębie 0042 Nuna w gminie Nasielsk w powiecie nowodworskim w województwie mazowieckim

Na etapie projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Nasielska nr 38/2025 z dnia 4 sierpnia 2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

4. USTALENIA W ZAKRESIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U z 2025 r, poz. 960).

5. ZAKRES UZGODNIEN (wynikający z art. 60 ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”

5.1. W zakresie ochrony gruntów rolnych – Starosta Powiatowy.

5.2. W zakresie melioracji wodnych .

5.3. Z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – podległym wymogom higienicznych i zdrowotnych.

5.4. Zarządca drogi powiatowej.

Sporządził :

mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186

