

## DECYZJA 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 2026 r. poz. 538), po rozpatrzeniu wniosku:

**P.** \_\_\_\_\_  
**w imieniu, którego działa Pełnomocnik:**  
**P.** .

Nr 626/2025, złożonego w dniu 13.10.2025 r. w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki nr ew. 334/11 i działki o nr ew. 334/15 w miejscowości Cegielnia Psucka 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 25 lutego 2026 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2026 r., poz. 538 art. 53 ust. 5;
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - w zakresie melioracji wodnych - dnia 25 lutego 2026 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2026 r., poz. 538 art. 53 ust. 5;
- właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych - dnia 25 lutego 2026 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2026 r., poz. 538 art. 53 ust. 5;

po przedłożeniu ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 41/2025 z dnia 10 października 2025 r., znak: ŚROW.6220.11.2025.IB.24 wydaną przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 334/11, 334/14 i części 334/15 w obrębie 0004 Cegielnia Psucka.

### u s t a l a m

**następujące warunki** zabudowy dla terenu stanowiącego część działki nr ew. 334/11 i działki o nr ew. 334/15 w miejscowości Cegielnia Psucka gm. Nasielsk, dla inwestycji polegającej na budowie czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

**1. Rodzaj i funkcja inwestycji:**

- budowa czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z 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 w odległości:

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 0,35.

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

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,30.

Ustala się wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,01.

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

Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni projektowanej zabudowy w powierzchni terenu na 0,30.

Nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni projektowanej zabudowy, co nie powoduje naruszenia zasad ładu 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 budynku mieszkalnego na 18,0 m.

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego, co nie ma wpływu na naruszenie ładu przestrzennego.

**Wysokość zabudowy.**

Ustala się wysokość zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych objętych decyzją na maksymalnie 9,0 m.

*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 mieszkalnych objętych decyzją od 25 stopni do 45 stopni.

Ustala się układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy)
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub niesymetryczny
- 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 65 % - wskaźnik minimalny 0,65.

### **Minimalna liczba miejsc do parkowania.**

Dla projektowanej inwestycji ustala się wymóg utworzenia nowych miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca na lokal 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.

### **Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub innych obszarów chronionych.**

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 2,0 ha.

**Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 41/2025 z dnia 10 października 2025 r., znak: ŚROW.6220.11.2025.IB.24 wydaną przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 334/11, 334/14 i części 334/15 w obrębie 0004 Cegielnia Psucka.**

### **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.

#### **UWAGA:**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2025 r., poz. 1653, z 2026 r., poz. 317) m.in. art. 2b ust. 1, 2, 3 i 4 pkt 1a stanowiących, że cyt.: „1. Nabywca nieruchomości rolnej jest obowiązany prowadzić gospodarstwo rolne, w skład, którego weszła nabyta nieruchomość rolna, przez okres co najmniej 5 lat od dnia nabycia przez niego tej nieruchomości, a w przypadku osoby fizycznej prowadzić to gospodarstwo osobiście. 2. W okresie , o którym mowa w ust. 1 nabyta nieruchomość nie może być zbyta ani oddana w posiadanie innym podmiotom. 3. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka, na wniosek nabywcy nieruchomości rolnej, wyraża zgodę, w drodze decyzji administracyjnej, na dokonanie czynności, o których mowa w ust. 2, przed upływem okresu 5 lat od dnia przeniesienia własności tej nieruchomości, w przypadkach uzasadnionych ważnym interesem nabywcy nieruchomości rolnej lub interesem publicznym. 4 pkt 1a. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości rolnej zbywanej lub oddawanej w posiadanie osobie bliskiej”.

#### **c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

##### **c.1. Obsługa komunikacyjna.**

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

##### **c.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

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

##### **c.3. Odprowadzenie ścieków.**

Do własnych bezodpływowych zbiorników (zbiornika) lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, 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.

##### **c.8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.**

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

Usytuowanie na działce budowlanej ujęć wody, urządzeń do gromadzenia i oczyszczania ścieków oraz odpadów stałych powinno być zgodne z wymaganiami rozporządzenia oraz z przepisami dotyczącymi ochrony gruntu, wód i powietrza.

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.

### **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 część działki nr ew. 334/11 i działki o nr ew. 334/15 w miejscowości Cegielnia Psucka 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 2,0 ha.

**Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 41/2025 z dnia 10 października 2025 r., znak: ŚROW.6220.11.2025.IB.24 wydaną przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 334/11, 334/14 i części 334/15 w obrębie 0004 Cegielnia Psucka.**

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 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.”

Z treści art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, iż aby ustalić warunki zabudowy dla planowanej inwestycji musi istnieć przynajmniej jedna zabudowana działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej. Działka sąsiednia powinna być przy tym 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 – chodzi o to, aby dostosować zamiary inwestycyjne do istniejących w danym miejscu standardów. Zasada dobrego sąsiedztwa uzależnia bowiem zmianę zagospodarowania przestrzennego terenu od dostosowania się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego. Regulacja taka ma na celu zagwarantowanie ładu przestrzennego, określonego w art. 2 pkt 1 ustawy jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, gospodarczo-społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Zasada dobrego sąsiedztwa oznacza zatem konieczność dostosowania nowej zabudowy do wyznaczonych przez zastany w danym miejscu stan dotychczasowej zabudowy cech i parametrów

o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (forma, ukształtowanie wzniesionych obiektów).

Decyzja o warunkach zabudowy jest typowym przykładem aktów związanych, czyli takich, w których organ bada jakiś stan faktyczny pod kątem zgodności z przepisami prawa. Stąd, jeśli stwierdzi niezgodność, to zobowiązany jest wydać decyzję odmowną, jeśli zaś jej nie stwierdzi - ma obowiązek wydać decyzję zgodną z żądaniem wnioskodawcy. Inaczej mówiąc zgodność z normami prawa powszechnie obowiązującymi jest warunkiem przeznaczonej pod zabudowę. Właścicielowi takiej nieruchomości wolno ją zabudować w taki sposób, jak jest zabudowana (co najmniej) jedna działka sąsiednia. W ten sposób właściciele działek sąsiednich mają równe prawa do zagospodarowania terenu, w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy. A zatem w omawianej sprawie tym bardziej na „dobre sąsiedztwo” może powoływać się inwestor, jeżeli w granicach obszaru analizowanego dostępnego z tej samej drogi publicznej znajdują się działki z zabudową o funkcji odpowiadającej funkcji projektowanej oraz o podobnej (zbliżonej gabarytami) zabudowie.

Jak wcześniej stwierdzono niedopuszczalna jest wykładnia rozporządzenia wykonawczego w oderwaniu od przepisu ustawy stanowiącego podstawę jego wydania. Podstawę wydania rozporządzenia wykonawczego stanowi przepis art. 61 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który upoważnia ministra do określenia sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy.

W ust. 7 artykułu 61 tejże ustawy ustawodawca wskazał, jakich elementów zabudowy mają dotyczyć wymagania ustalone w rozporządzeniu wykonawczym (m. in.: maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, geometrii dachu, udziału powierzchni biologicznie czynnej). Ustawodawca nie określił, wszakże sposobu ustalania tych wymagań, w szczególności nie określił, iż wskaźniki te muszą być w pierwszej kolejności wyznaczone na podstawie średniego wskaźnika dla obszaru analizowanego. Taki sposób – odniesienie do średniego wskaźnika – ustalił Minister Rozwoju i Technologii w rozporządzeniu z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r., poz. 1116) stwierdzając, że:

- maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %,
- udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego,
- 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 %,
- wysokość zabudowy ustala się na podstawie wysokości zabudowy na dostępnych z tej samej drogi publicznej przylegających działkach sąsiednich, natomiast jeżeli wysokość ta na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na tych działkach,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego.

Przyjęcie wskaźnika średniego lub średniego z tolerancją do 20 %, uznać można za wyraz troski ministra właściwego do spraw planowania przestrzennego i o kształtowanie ładu przestrzennego.

Jednak w uzasadnionych łądem przestrzennym lub uwarunkowaniach urbanistycznymi i prawnymi przypadkach, nie można ograniczyć sposobu ustalania wymagań jedynie do wskaźnika średniego. Wskazuje się, że w Rozporządzeniu powyżej przywołanym t.j. §3, §4, §5, §6, §7, §9 zamieszczone zostały normy, iż dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika jak średni, innej szerokości elewacji frontowej lub wysokości zabudowy jak wielkość średnia.

Równocześnie, w ślad za rozstrzygnięciem Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2012 r. (II OSK 229/11), organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy podkreśla 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, przeznacza 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 powyżej przywołanych przepisów wynika (w szczególności Rozporządzenie 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 – Dz.U. z 2024 r., poz. 1116), że w przypadku wydawania decyzji o charakterze planistycznym (jaką jest niewątpliwie decyzja o ustaleniu warunków zabudowy) właściwy organ gminy dysponuje dozwoloną prawem 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 rodzaju i funkcji zagospodarowania terenu oraz 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. Jednakże nadrzędnym celem jest zachowanie ładu przestrzennego i tenże ład przestrzenny oceniany na podstawie przepisów oraz wiedzy i doświadczenia organu właściwego do wydania decyzji, jest wiążący oraz ogranicza powyżej wskazywaną a dozwoloną prawem swobodę w zakresie dokonywanych przez organ ustaleń.

Organy administracji publicznej wydając decyzję o warunkach zabudowy ma na uwadze, że decyzja o warunkach zabudowy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Organ wydający decyzję podkreśla, iż zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury (pkt 1), ale także – prawo własności (pkt 7); obie te chronione wartości traktowane są przez ustawodawcę równorzędnie, nie można preferować ochrony ładu przestrzennego kosztem ograniczania prawa własności w sposób niezgodny z przepisami Konstytucji RP. Zgodnie z normą art. 64 ust. 3 Konstytucji własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Odmowa wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji w sytuacji istnienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego, stanowiłaby rażące naruszenie praw przysługujących z mocy konstytucji i ustawy szczegółowej (branej pod uwagę przy rozpatrywaniu niniejszej sprawy).

Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Warunki wydania decyzji określa przepis art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy. W rozpoznawanej sprawie

analizowane są warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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, w przypadku gdy uzna za dopuszczalne odstępianie od wskaźników średnich wymienionych 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. Reasumując, przyjęcie parametrów zabudowy (wskaźnika wielkości intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) odmiennych od średnich wartości danego parametru na obszarze analizowanym, może być zgodne z obowiązującymi przepisami rozporządzenia tylko wtedy, gdy nie powoduje powstania obiektu, który byłby nie do pogodzenia z istniejącym ładem przestrzennym w okolicy. Przyjęcie odmiennych jak średnie (ewentualnie dla części parametrów z tolerancją do 20 %) wskaźników i cech dla projektowanej zabudowy nie może stanowić rozstrzygnięcia dowolnego, ale musi wynikać z uzasadnienia opartego na przeprowadzonej analizie w tym zakresie. W ocenie organu I-instancji zastosowanie odstępstw od średniej wartości parametrów zabudowy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy (tam, gdzie to zostało dokonane) było uzasadnione i nie miało charakteru dowolnego.

W tym miejscu organ I-instancji wskazuje na pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 1 lipca 2016 r., sygn. akt II OSK 1931/14, że wymagania tzw. dobrego sąsiedztwa nie można rozumieć w sposób, który całkowicie podporządkowuje projektowaną inwestycję zabudowie sąsiadującej i doprowadzi do nakazu mechanicznego powielania funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Wymóg kontynuacji funkcji i wskaźników, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. pozostawia miejsce na różnorodność, a więc i pewne odstępstwa pod warunkiem zachowania harmonii (ładu przestrzennego). Jako że w rozpoznawanej sprawie obszar poddany analizie jest różnorodny w swej funkcji zabudowy oraz cechach i parametrach zabudowy istniejącej, nie sposób uznać, że zastosowane odstępstwa doprowadzą do naruszenia ładu urbanistycznego.

Przy ustalaniu wartości projektowanej zabudowy w zakresie np. wysokości zabudowy lub geometrii dachu, organ I-instancji wskazuje, że często dopuszcza się w orzecznictwie formułowanie wskaźników jako "widełek" bądź nawet określenie ich poprzez jedynie wskazanie wartości maksymalnej uznając, że ich skonkretyzowanie nastąpi na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego, tj. w decyzji zezwalającej na budowę i zatwierdzającej projekt budowlany. Pogląd taki został wielokrotnie wyrażony w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, między innymi w wyrokach: z dnia 28 września 2012 r., sygn. akt II OSK 1134/11, z dnia 21 lipca 2015 r., sygn. akt II OSK 3038/13, z dnia 24 czerwca 2015 r., sygn. akt II OSK 2827/13, z dnia 10 lutego 2015 r., sygn. akt II OSK 691/14 oraz z dnia 15 września 2015 r., sygn. akt II OSK 1508/15.

Skoro przepisy związane z ustalaniem warunków zabudowy nie nakazują ustalania konkretnych wartości, a wręcz wskazują na możliwość innego ustalania parametrów zabudowy jak „stałe” wartości, przy założeniu zachowania ładu przestrzennego w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, możliwe jest ustalenie tychże parametrów i wskaźników zabudowy w sposób jak dokonuje się w niniejszej analizie.

Zwraca się uwagę, że kwestia zachowania ładu przestrzennego została zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. 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.

Biorąc pod uwagę powyżej przywołany stan faktyczny (istniejące zagospodarowanie terenu w strefie analizowanej) oraz stan prawny, uwzględniając w szczególności obowiązek zachowania ładu przestrzennego, organ dokonał ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji objętej rozpatrywanym wnioskiem.

Dokonując analizy w zakresie spełnienia warunku określonego przepisem art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że położone w strefie analizowanej istnieje zabudowa budynkiem o funkcji odpowiadającej funkcji budynku projektowanego.

Teren działki objęty wnioskiem, spełnia wymogi art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu objętego niniejszą decyzją na cele nierolnicze bądź nieleśne.

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.

Projektowana inwestycja oraz niniejsza decyzja zgodna jest z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

#### **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, wszczyna 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.

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.

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.

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 Strzciecka  
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. 2025 poz. 1154).

Załączniki:

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

Otrzymał:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
5. p.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
10. a/a

Sporządził:

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.6730.626.2025.MCh.5  
z dnia 10 czerwca 2026 roku

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

**ANALIZA URBANISTYCZNA – wyniki analiz  
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

**SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.**

**I. ANALIZA WSTĘPNA.**

**1. OBSZAR ANALIZOWANY.**

Teren części działki nr ew. 334/11 i działki o nr ew. 334/15 w miejscowości Cegielnia Psucka gm. Nasielsk, działki graniczące z w/wym. działką i teren w promieniu minimum 50,0 m i równocześnie nie mniej jak 3-krotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem. Analizowana powierzchnia terenu ok. 8,5 ha.

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

Teren objęty wnioskiem o powierzchni ok. 6764,0 m<sup>2</sup>.

**2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI.**

**Budowa czterech jednorodzinnych budynków mieszkalnych – budynki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.**

Teren działki położony z dostępem do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

Działka nr ew. 334/11, 334/15 objęta wnioskiem – grunt niepodlegający ochronie – grunt rolny klasy PsIV, PsVI, N, RIVb, RV.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 41/2025 z dnia 10 października 2025 r., znak: ŚROW.6220.11.2025.IB.24 wydaną przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ew. 334/11, 334/14 i części 334/15 w obrębie 0004 Cegielnia Psucka. W/wym. decyzja dotyczyła budowy 17 jednorodzinnych budynków mieszkalnych.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty projektowaną inwestycją: teren działki nr ew. 334/11, 334/15 w miejscowości Cegielnia Psucka gm. Nasielsk, obszar lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego.

Wnioskiem objęto grunty niepodlegające ochronie.

W sąsiedztwie tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz teren zabudowy zagrodowej MR.

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

**WARUNEK: teren ma dostęp do drogi publicznej.**

Działka ze zjazdem na drogę wewnętrzną i dojazd droga wewnętrzną do drogi publicznej.

Warunek spełniony.

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

Uwzględniając wskazane wnioskiem zapotrzebowanie, 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 **niepodlegających 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 2,0 ha.

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.

**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 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.

**Zamierzenie budowlane nie znajduje się w strefach powyżej wskazywanych.**

## **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 10,0 m<sup>2</sup>.

**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 zabudowane o funkcji zabudowy i zagospodarowania jak funkcja objęta wnioskiem – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Są to działki nr ew.: 332/6.

Udział powierzchni zabudowy w strefie zabudowanej B:

Nr ew. działki	wskaźnik w strefie działki MN i terenu zabudowanego B
332/6	0,30

Intensywność zabudowy w strefie zabudowanej B:

Nr ew. działki	wskaźnik w strefie działki MN i terenu zabudowanego B
332/6	0,35

Intensywność nadziemna zabudowy w strefie zabudowanej B:

Nr ew. działki	wskaźnik w strefie działki MN i terenu zabudowanego B
332/6	0,30

**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 w odległości:

- minimalnej 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej.

Zmienna linia zabudowy.

**2. Maksymalna intensywność zabudowy.**

Intensywność zabudowy na terenie analizowanym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

- maksymalna 0,35.

Średni wskaźnik intensywności zabudowy: 0,35.

**3. Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy.**

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki na terenie analizowanym: 0,30

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy terenu analizowanego: 0,30

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi: 0,30.

**4. Udział powierzchni zabudowy.**

Na obszarze analizowanym udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wynosi:

- maksimum 0,30.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,30.

**5. Szerokość elewacji frontowej.**

Szerokość elewacji dla budynków mieszkalnych: minimalna 18,0 m , maksymalna 18,0 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej: 18,0 m.

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

Wysokość zabudowy:

- 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do ok. 9,0 m

Średnia wysokość dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: ok. 9,0 m.

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

Geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połączeń dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii

*dachów występujących na obszarze analizowanym.*

Układ połąci dachowych budynków mieszkalnych:

- rodzaj dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy
  - układ głównych połąci dachu: symetryczny lub inny (niesymetryczny)
  - kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki: prostopadły lub równoległy
- Kąt nachylenia głównych połąci dachu: od 15 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: 65 %.

**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.**

#### **1. Linia zabudowy.**

Należy przyjąć lokalizację w granicach terenu objętego wnioskiem, z zachowaniem wymogów określonych przepisami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

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

Należy uwzględnić kształt i położenie działki objętej wnioskiem – położenie w stosunku do drogi publicznej.

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

Maksymalną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

Przepisy dopuszczają także ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy jak wartość średnia, co ma zastosowanie w analizowanej sprawie.

W rozpatrywanej sprawie maksymalną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla działki budowlanej położonej w obszarze analizowanym, aby nie przekraczać tegoż wskaźnika maksymalnego nadziemnej intensywności zabudowy.

Powyższe w ocenie organu jest dopuszczalne z uwagi na:

- projektowaną funkcję zabudowy nie powodującą konfliktów przestrzennych oraz nie mającą negatywnego wpływu na środowisko,
- obowiązujące (istniejące w aktach planistycznych oraz te przyjmowane w decyzjach administracyjnych uprzednio wydanych dla sąsiednich terenów) wskaźniki zabudowy,
- dopuszczenie możliwości zabudowy maksymalnie 2-ma kondygnacjami nadziemnymi,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Dopuszczenie podpiwniczenia budynku nie wpływa na naruszenie ładu przestrzennego, gdyż i tak parametrem ograniczającym w zakresie wysokości całkowitej budynku jest parametr wysokości zabudowy ustalany poniżej.

Należy przyjąć parametr z uwzględnieniem powierzchni zabudowy określonej wnioskiem (4 budynki o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i piętro), powierzchni zabudowy jednego budynku do 200,0 m<sup>2</sup> oraz powierzchni terenu objętego wnioskiem wynoszącej łącznie 4050,0 m<sup>2</sup>).

**Powyżej wskazane uwarunkowania oznaczają przyjęcie parametru projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca 0,35.**

#### **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 na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %.

Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Przepisy dopuszczają także ustalenie innej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy jak wartość średnia, co ma zastosowanie w analizowanej sprawie dla wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz wskaźnika minimalnego nadziemnej intensywności zabudowy.

W rozpatrywanej sprawie maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tej intensywności dla działki budowlanej położonej w obszarze analizowanym tak, aby nie przekraczać tegoż wskaźnika maksymalnego nadziemnej intensywności zabudowy.

Powyższe w ocenie organu jest dopuszczalne z uwagi na:

- projektowaną funkcję zabudowy nie powodującą konfliktów przestrzennych oraz nie mającą negatywnego wpływu na środowisko,
- obowiązujące (istniejące w aktach planistycznych oraz te przyjmowane w decyzjach administracyjnych uprzednio wydanych dla sąsiednich terenów) wskaźniki
- dopuszczenie możliwości zabudowy maksymalnie 2-ma kondygnacjami nadziemnymi,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynika także z zakresu inwestycji wskazanej wnioskiem oraz powierzchni terenu objętego wnioskiem.

**Powyższe wskazuje na ustalenie parametru na wartość maksymalną nadziemnej intensywności nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego decyzją na 0,30.**

Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Minimalna intensywność zabudowy ustalana jest na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym, z uwzględnieniem minimalnej powierzchni zabudowy budynku projektowanego oraz powierzchni terenu objętego wnioskiem, dlatego wartość ta 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 0,01.**

#### **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.

Przepisy dopuszczają ustalenie innej powierzchni zabudowy jak wartość średnia, jednakże w analizowanej sprawie postanawia się zachować ustalony wskaźnik średni.

Powyższe w ocenie organu jest dopuszczalne z uwagi na:

- projektowaną funkcję zabudowy nie powodującą konfliktów przestrzennych oraz nie mającą negatywnego wpływu na środowisko,
- obowiązujące (istniejące w aktach planistycznych oraz te przyjmowane w decyzjach administracyjnych uprzednio wydanych dla sąsiednich terenów) wskaźniki
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych,
- stosunkowo dużą powierzchnię terenu objętego wnioskiem (6516,0 m<sup>2</sup>).

Ostatecznie, biorąc pod uwagę powyżej wskazane przesłanki oraz z uwagi na funkcje i formę budynków objętych wnioskiem, wielkość terenu objętego wnioskiem oraz parametry budynków wskazane wnioskiem - w decyzji należy wskazać powyższy parametr na **maksymalnie 0,30**.

#### **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.

**Organ uważa za możliwe dopuszczenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych na poziomie maksymalnej szerokości elewacji frontowej istniejących budynków mieszkalnych t.j. 18,0 m.**

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 budynku mieszkalnego na 18,0 m. Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla projektowanego budynku mieszkalnego, co nie ma wpływu na naruszenie ład 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. Zróżnicowana 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 elewacji frontowej innych budynków położonych w obrębie ewidencyjnym objętym wnioskiem,
- obowiązujące (te przyjmowane w decyzjach administracyjnych uprzednio wydanych dla sąsiednich terenów) wysokości elewacji frontowych,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

W nawiązaniu do maksymalnej wysokości:

- budynków mieszkalnych wynoszącej ca. 9,0 m,
- możliwe jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w oparciu o wskazaną powyżej wysokość maksymalną.

**7. Geometria dachu - parametr przyjęty dla projektowanej zabudowy.**

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

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

Zróżnicowana geometria dachów w strefie analizowanej zróżnicowana w zakresie ilości połączeń dachowych, kąta nachylenia połączeń dachowej. Zróżnicowany układ kalenicy głównej w stosunku do frontu działki.

Powyższe stanowi o dopuszczeniu geometrii dachu budynku projektowanego odpowiednio do geometrii dachu wskazanej wnioskiem oraz równocześnie 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: 65 % - wskaźnik 0,65

Ustala się wskaźnik minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,65.

**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.

## **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 w odległości:

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 nieruchomości 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 0,35.

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

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,30.

Ustala się wskaźnik minimalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,01.

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

Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni projektowanej zabudowy w powierzchni terenu na 0,30.

Nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni projektowanej zabudowy, co nie powoduje naruszenia zasad ładu 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 budynku mieszkalnego na 18,0 m.

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego, co nie ma wpływu na naruszenie ładu przestrzennego.

#### **Wysokość zabudowy.**

Ustala się wysokość zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego objętego decyzją na maksymalnie 9,0 m.

*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 projektowanego budynku mieszkalnego objętego decyzją od 25 stopni do 45 stopni.

Ustala się układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy)
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub niesymetryczny
- 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 65 % - wskaźnik minimalny 0,65.

### **Minimalna liczba miejsc do parkowania.**

Dla projektowanej inwestycji ustala się wymóg utworzenia nowych miejsc do parkowania w ilości minimalnej: 2 miejsca na lokal 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. Komunikacja.**

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

2.2. Z sieci energetycznej - przyłącze elektroenergetyczne na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

### **2.3. Odprowadzenie ścieków.**

Do własnych bezodpływowych zbiorników (zbiornika) lub indywidualnej oczyszczalni ścieków, 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 ciepłą.**

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

### **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 ZABYTEKÓW 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 41/2025 z dnia 10 października 2025 r., znak: ŚROW.6220.11.2025.IB.24 wydaną przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach o nr ewid. 334/11, 334/14 i części 334/15 w obrębie 0004 Cegielnia Psucka.**

**W/wym. decyzja dotyczyła budowy 17 jednorodzinnych budynków mieszkalnych.**

Na etapie projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Nasielska nr 41/2025 z dnia 10 października 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 UZGODNIENI ( 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 – pod względem wymagań

higienicznych i zdrowotnych.

Andrzej Kalinowski

mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186