

BURMISTRZ NASIELSKA

woj. mazowieckie

Załącznik

do Decyzji o warunkach zabudowy

nr ZPN. 6730.351.2025.KB.7

z dnia 28 lipca 2026 roku

Z up. BURMISTRZA

mgr Bożena Strzelecka

KIEROWNIK WYDZIAŁU

**Zagospodarowania Przestrzennego
i Nieruchomości**

ANALIZA URBANISTYCZNA – wyniki analiz

CZĘŚĆ TEKSTOWA

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

I. ANALIZA WSTĘPNA .

1. OBSZAR ANALIZOWANY.

Teren działki nr ewid. 216/8 w m. Głodowo Wielkie, gm. Nasielsk, działki graniczące z w/wym. działką i teren w promieniu minimum 50 m i równocześnie nie mniej jak 3-krotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem.

Obszar lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego z szerokością frontu terenu objętego lokalizacją wynosząca ca. 75 m (front terenu to jej część przylegająca do drogi wewnętrznej).

Analizowana powierzchnia terenu ok. 21 ha.

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

2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI.

Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.

Teren działki niezabudowany. wg ewidencji gruntów teren użytków rolnych nie podlegających ochronie.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 3527 m².

Teren objęty wnioskiem stanowi grunt rolny klasy : RIVb, S-RIVb, N.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 13/2026 z dnia 19 lutego 2026 r. wydana 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 działce o nr ew. 216/8 w miejscowości Głodowo Wielkie”.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W sąsiedztwie tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy zagrodowej MR , 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.

Dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 216/6 połączoną zjazdem z drogą gminną.

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.

Maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu poniżej 2,0 ha.

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.

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 pkt2,
- 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 roślinność 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 roślinność, 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.

Linia zabudowy, lokalizacja zabudowy mieszkalnej (budynki mieszkalne) w odległości:

- minimalnej 8 m od linii rozgraniczającej działki będącej dojazdem.

2. Intensywność zabudowy .

Nr ew. działki	Wskaźnik intensywności zabudowy
184/3	0,21
184/14	0,32
184/16	0,29
184/35	0,20

Średni wskaźnik intensywności zabudowy : 0,25.

3. Nadziemna intensywność zabudowy.

Nr ew. działki	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy
184/3	0,21
184/14	0,32
184/16	0,29
184/35	0,20

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi : 0,25.

4. Udział powierzchni zabudowy.

Nr ew. działki	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy
184/3	0,21
184/14	0,16
184/16	0,14
184/35	0,20

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,18.

5. Szerokość elewacji frontowej.

Nr ew. działki	Szerokość elewacji frontowej
184/3	16 m
184/14	14,5 m
184/16	13 m
184/35	16,5 m

Średnia szerokość elewacji frontowej : 15 m.

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

Wysokość zabudowy :

- 1 kondygnacja nadziemna , wysokość ok. 5,5 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: dwuspadowy , 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 25 stopni do 45 stopni.

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Średni wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru analizowanego : ok. 50 %.

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 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.

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

Z uwagi na funkcje i formę budynku objętego wnioskiem, wielkość terenu objętego wnioskiem oraz biorąc pod uwagę zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach t.j. „zespół 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy w przedziale 80–150m², dwukondygnacyjne lub parterowe z poddaszem użytkowym i garażem w bryle budynku lub bez” należy przyjąć parametr projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca: **0,26**.

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 %.

Z uwagi na funkcje i formę budynku objętego wnioskiem, wielkość terenu objętego wnioskiem oraz biorąc pod uwagę zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach t.j. „zespół 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy w przedziale 80–150m², dwukondygnacyjne lub parterowe z poddaszem użytkowym i garażem w bryle budynku lub bez” należy przyjąć parametr projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca: **0,26**.

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 biorąc pod uwagę zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach t.j. „zespół 3 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy w przedziale 80–150m², dwukondygnacyjne lub parterowe z poddaszem użytkowym i garażem w bryle budynku lub bez” należy przyjąć parametr udział powierzchni zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca: 0,13.

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 %.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla budynków objętych decyzją na 15 m x 1,2 = 18 m

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla budynków objętych decyzją, 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 uskok, 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 zabudowy innych budynków położonych w obrębie ewidencyjnym objętym wnioskiem,
- racjonalność zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w kontekście kryteriów funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych i gospodarczych.

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

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.

Przeważająca geometria dachów: dachy wielospadowe o kącie nachylenia głównej połaci ok 25-45 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. 0,5.

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 w odległości:

- 8,0 m od linii rozgraniczającej z działką 216/6 będącą dojazdem.

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 0,26.

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

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,26.

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 0,13.

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 projektowanych budynków objętych decyzją na 18,0 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 25 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 50 %.

Minimalna liczba miejsc do parkowania.

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

Dostęp do drogi publicznej poprzez działkę 216/6 i zjazd, na warunkach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych.

2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej - przyłączy 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 do poboru wody pitnej 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.

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 nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Maksymalna powierzchnia podlegająca przekształceniu poniżej 2,0 ha.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 13/2026 z dnia 19 lutego 2026 r. wydana 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 działce o nr ew. 216/8 w miejscowości Głodowo Wielkie”.

Na etapie projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Nasielska nr 13/2026 z dnia 19 lutego 2026 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 UZGODNIENÍ (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.

Sporządził :

mgr inż. arch.

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów

