

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
znak: ZPN.6730.636.2025.MCh.5
z dnia 21 sierpnia 2026 roku

Z up. BURMISTRZA

mgr Eżena Sirzelecka
KIEROWNIK WYDZIAŁU
Zagospodarowania Przestrzennego
i Urbanistyki

**ANALIZA URBANISTYCZNA – wyniki analiz
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

I. ANALIZA WSTĘPNA.

1. OBSZAR ANALIZOWANY.

Teren działki nr ew. 29/29 w miejscowości Toruń Dworski 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. 40,0 ha.

Uwaga: działka objęta wnioskiem stanowiła uprzednio część terenu działek nr ew.: 29/8 i 29/11 – dla którego to terenu zostały wydane warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie szesnastu jednorodzinnych budynków mieszkalnych.

Z tego powodu w niniejszej analizie nawiązuje się do wielkości terenu objętego analizą takiej, jak miało to miejsce w przypadku terenu działki nr ew. 29/8 i 29/11 (teren objęty decyzją o warunkach zabudowy przed podziałem geodezyjnym).

Zatem obecnie analizowany teren to teren powierzchniowo odpowiadający uprzednio dokonanej analizie na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla budowy 16 jednorodzinnych budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenie działki nr ew. 29/8 i 29/11 (działki przed podziałem geodezyjnym).

Teren objęty wnioskiem o powierzchni łącznej: 0,1232 ha.

2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI.

Budowa jednorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą - budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY TERENU OBJĘTEGO PROJEKTOWANĄ INWESTYCJĄ.

Teren działki położony z dostępem do drogi gminnej poprzez wydzieloną geodezyjnie drogę wewnętrzną o szerokości ca. 8,0 m.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 46/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie domów jednorodzinnych na działkach o nr ew. 29/8 i 29/11 obręb 0055 Toruń Dworski, gmina Nasielsk”.

Teren położony poza strefą Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty projektowaną inwestycją: teren działki nr ew. 29/29 w miejscowości Toruń Dworski gm. Nasielsk, obszar lokalizacji inwestycji wg załącznika graficznego w szerokością frontu terenu objętego lokalizacją wynosząca ca. 8,0 m (front działki to jej część przylegająca do wydzielonej geodezyjnie drogi wewnętrznej).

Wnioskiem objęto grunty niepodlegające ochronie.

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

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

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

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

SPEŁNIENIE WARUNKÓW USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

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

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

WARUNEK: teren ma dostęp do drogi publicznej.

Projektowana droga wewnętrzna połączona projektowanym zjazdem z drogą wewnętrzną mającą połączenie z drogą publiczną.

Warunek spełniony.

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

We wniosku wskazano:

- a. dostęp do wody – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej , zgoda zarządcy sieci – warunek spełniony;
- b. odprowadzenie ścieków – przyłącze do projektowanych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – warunek spełniony;
- c. odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji – warunek spełniony;
- d. dostęp do energii elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci na warunkach określonych przez właściwy terytorialnie Zakład Energetyczny – warunek spełniony;
- e. dostęp do gazu – nie wskazano zapotrzebowania;

- f. Źródła ciepła – źródła indywidualne – warunek spełniony;
- g. gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy – warunek spełniony.
- h. zaopatrzenie w środki łączności – nie wskazano zapotrzebowania

Uwzględniając powyżej opisany 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 – grunty klas RVI.**

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.

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 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 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 10,0 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 2 działki zabudowane o funkcji zabudowy (budynki mieszkalne jednorodzinne) jak funkcja objęta wnioskiem.

Są to działki nr ew.: 23/8, 33/6.

W strefie analizowanej istnieje także 7 działek niezabudowanych o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, są to działki:

- 29/9 i 29/3 (jedna działka budowlana), 29/10 i 29/4 (jedna działka budowlana), 29/5, 29/6, 33/3, 33/2, 33/1.

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

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

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

Zmienna linia zabudowy.

2. Maksymalna intensywność zabudowy w strefie terenu zabudowanego B dla działek MN

Nr ew. działki	Wskaźnik intensywności zabudowy
33/6	0,27
23/8	0,10

Średni wskaźnik intensywności zabudowy: 0,19.

4. Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy w strefie terenu zabudowanego B dla działek MN

Nr ew. działki	Wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy
33/6	0,21
23/8	0,10

- minimalna nadziemna intensywność zabudowy działki na terenie analizowanym: 0,10

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy terenu analizowanego: 0,21

Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy wynosi: 0,16.

5. Udział powierzchni zabudowy w strefie terenu zabudowanego B dla działek MN

Nr ew. działki	Wskaźnik udziału powierzchni zabudowy
33/6	$170/1500 = 0,11$
23/8	$250/2500 = 0,10$

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 0,11

5. Szerokość elewacji frontowej.

Szerokość elewacji dla budynków mieszkalnych: 11,5 m; 15,0 m.

Szerokość maksymalna 15,0 m.

Średnia szerokość elewacji frontowej: 13,3 m.

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

Wysokość zabudowy:

- 1 kondygnacja nadziemna, wysokość ok. 6,5 m,
- 2 kondygnacje nadziemne, wysokość do ok. 10,0 m

Średnia wysokość: ok. 8,3 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: prostopadły lub równoległy

Kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 20 stopni do 40 stopni.

8. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie terenu zabudowanego

B dla działek MN

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki: 60 %.

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 odległości minimalnej od drogi wewnętrznej lub od drogi gminnej.

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.

Biorąc pod uwagę, że w strefie analizowanej istnieją tylko 2 działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położone w strefie MN, możliwe jest dopuszczenie wskaźników nie średnich a wskaźnika maksymalnego zabudowy istniejącej na działce budowlanej MN. Taki wskaźnik, w przypadku małej ilości działek podlegających wyliczeniu wskaźników, także można uważać za wskaźnik charakterystyczny określający zabudowy w strefie analizowanej i obowiązujące tam zasady zabudowy.

Dodatkowo możliwe jest dopuszczenie tolerancji nie przekraczającej 10 %.

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 oraz

1-kondygnacją podziemną (podpiwniczenie).

- 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.

Powyżej wskazane uwarunkowania oznaczają przyjęcie parametru projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca $0,27 \times 1,1 = 0,30$.

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 %.

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

Biorąc pod uwagę, że w strefie analizowanej istnieją tylko 2 działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną położone w strefie MN, możliwe jest dopuszczenie wskaźników nie średnich a wskaźnika maksymalnego zabudowy istniejącej na działce budowlanej MN. Taki wskaźnik, w przypadku małej ilości działek podlegających wyliczeniu wskaźników, także można uważać za wskaźnik charakterystyczny określający zabudowy w strefie analizowanej i obowiązujące tam zasady zabudowy.

Dodatkowo możliwe jest dopuszczenie tolerancji nie przekraczającej 10 %.

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.

Powyżej wskazane uwarunkowania oznaczają przyjęcie parametru projektowanej zabudowy jako wielkość maksymalna intensywności nowej zabudowy wynosząca $0,21 \times 1,1 = 0,23$.

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 niestanowiąca 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: ustalenia zawarte w decyzji środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia (zgodność z ustaleniami tejże decyzji), uwzględniając funkcje i formę budynku objętego wnioskiem, wielkość terenu objętego wnioskiem oraz parametry budynku wskazane wnioskiem, biorąc pod uwagę istniejące wskaźniki zabudowy w strefie analizowanej - w decyzji należy wskazać powyższy parametr na **maksymalnie 0,11**.

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.

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 objętego decyzją na 16,0 m. Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla budynku objętego 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 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.

Wnioskowana przez inwestora wysokość maksymalna wynosząca maksymalnie 11,0 m - nie jest możliwa do przyjęcia w ustaleniach decyzji dla projektowanego budynku. Wysokość powyżej wskazana będzie przekraczała wysokość zabudowy budynków mieszkalnych istniejących w sąsiedztwie – w strefie analizowanej.

Możliwe jest dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla budynku mieszkalnego nie przekraczającej 10,0 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 połaci dachowych) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

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

Zróżnicowana geometria dachów w strefie analizowanej zróżnicowana, dachy o kącie nachylenia głównej połaci od 20 stopni do 40 stopni, jednospadowe, dwuspadowe, o wysokości w kalenicy głównej do 10,0 m. 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.
Możliwe jest dopuszczenie tolerancji do 5 stopni w przypadku kąta nachylenia połaci dachowej – tolerancja określana w stosunku do istniejącej geometrii dachów.

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.
Możliwe jest ustalenie innego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w granicach wskaźnika minimalnego na działce w strefie analizowanej, o ile nie spowoduje to naruszenia zasad ładu przestrzennego.

Z uwagi na funkcję mieszkaniową jednorodzinną projektowanej zabudowy, biorąc pod uwagę wymogi związane z działkami budowlanymi oraz kierując się zasadami ładu przestrzennego ustala się wskaźnik **minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego decyzją na 0,60.**

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:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej istniejącej lub projektowanej drogi dojazdowej (drogi wewnętrznej),

Lokalizacja projektowanej inwestycji musi uwzględniać wymóg ochrony terenów leśnych.

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

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

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

Ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności dla projektowanej zabudowy jako wielkość 0,30.

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

Ustala się wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności projektowanej zabudowy na 0,23.

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 0,11.

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

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

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych t.j.: schodów

zewnątrznych, 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 projektowanego budynku objętego decyzją na 16,0 m.

Nie ustala się szerokości minimalnej elewacji frontowej dla projektowanego budynku objętego decyzją.

Wysokość zabudowy.

Ustala się wysokość zabudowy dla projektowanego budynku objętego decyzją na maksymalnie 10,0 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 projektowanego budynku objętego decyzją od 20 stopni do 45 stopni.

Ustala się układ połaci dachowych:

- rodzaj dachu: dwuspadowy lub wielospadowy (w tym czterospadowy)
- układ głównych połaci dachu: symetryczny lub 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 60 %.

Minimalna liczba miejsc do parkowania.

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

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

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

2. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI.

2.1. Obsługa komunikacyjna.

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

2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

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

2.3. Odprowadzenie ścieków.

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

2.4. Zaopatrzenie w wodę.

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

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

2.8. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych.

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

3. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO 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 2,0 ha.

Inwestor uzyskał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia nr 46/2024 z dnia 27 grudnia 2024 r. wydana przez Burmistrza Nasielska – decyzja stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie domów jednorodzinnych na działkach o nr ew. 29/8 i 29/11 obręb 0055 Toruń Dworski, gmina Nasielsk”.

Na etapie projektowania, realizacji i użytkowania inwestycji należy spełnić wymogi określone w decyzji Burmistrza Nasielska nr 46/2024 z dnia 27 grudnia 2024 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 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U z 2024 r, poz. 1087).

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. Andrzej Kalinowski

Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186

