

**UCHWAŁA NR XXVIII/233/26  
RADY MIEJSKIEJ W NASIELSKU**

z dnia 16 lipca 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w Nasielsku przy ul.  
Młynarskiej**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5, art. 8, art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej tj.:

- 1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz lokalami usługowo-handlowymi wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Młynarskiej w Nasielsku na terenie działek o numerach ewidencyjnych 629/4 i 627 obręb miasto Nasielsk,
- 2) inwestycji towarzyszącej polegającej na przebudowie drogi powiatowej w zakresie przebudowy chodnika i budowy parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej w pasie drogowym drogi powiatowej nr 2422W (ul. Młynarska) na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 32/5 obręb miasto Nasielsk, ul. Młynarska.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określono w załączniku 1 do niniejszej uchwały i oznaczono odpowiednio:

- 1) inwestycję mieszkaniową wymienioną w ust. 1 pkt 1 literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-A,
- 2) inwestycję towarzyszącą wymienioną w ust. 1 pkt 2 cyframi 1-2-3-4-1.

**§ 2.** Dla inwestycji mieszkaniowej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną - 8400 m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalną - 9200 m<sup>2</sup>.

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 183,
- 2) maksymalną - 198.

3. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane lokale o funkcjach usługowych i handlowych:

- 1) o minimalnej powierzchni użytkowej 420 m<sup>2</sup> i maksymalnej powierzchni użytkowej 480 m<sup>2</sup>,
- 2) lokale usługowe i handlowe - usługi nieuciążliwe, zlokalizowane na parterze budynku oznaczonego literą D na załączniku graficznym,
- 3) łączna powierzchnia użytkowa lokali o funkcji usługowej i handlowej nie będzie mniejsza niż 5% i nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań,
- 4) inwestycja nie obejmuje lokalizacji obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 3.** Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Dla terenu inwestycji mieszkaniowej:

- 1) Na terenie inwestycji znajdują się obecnie budynki/budowle:

- działka nr ew. 629/4 obręb miasto Nasielsk - niezamieszkały budynek mieszkalny w złym stanie technicznym i budynki gospodarcze także w złym stanie technicznym, napowietrzna linia elektroenergetyczna, przyłącze teletechniczne,
- działka nr ew. 627 obręb miasto Nasielsk - budynek mieszkalnym w średnim stanie technicznym, przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne.

2) W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane następujące elementy:

- trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową i handlową w parterze budynku,
- garaże podziemne i naziemne,
- drogi wewnętrzne oraz dojazdy do planowanych budynków,
- ciągi piesze i pieszojezdne między budynkami,
- wjazdy do garaży podziemnych i naziemnych ,
- miejsca postojowe naziemne,
- przestrzeń ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym z miejscami wypoczynkowymi i placem zabaw,
- infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji,
- budowa przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowego, energetycznego, teletechnicznego, na warunkach określonych przez gestorów mediów,
- przebudowa dwóch i budowa jednego zjazdu na teren inwestycji mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej,
- budowa zbiornika retencyjnego.

2. Dla terenu inwestycji towarzyszącej:

- 1) Na terenie inwestycji towarzyszącej część działki nr ew. 32/5 obręb miasto Nasielsk znajduje się pas drogowy drogi powiatowej nr 2422W - chodnik i jezdnia oraz elementy zagospodarowania naziemnego i podziemnego, napowietrzna linia elektroenergetyczna, sieci i przyłącza wodociągowe, kanalizacyjne - sanitarne i deszczowe, gazowe, telekomunikacyjne.
- 2) W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane następujące elementy:
  - przebudowa chodnika i budowa parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych,
  - usunięcie kolizji z elementami zagospodarowania naziemnego,
  - wykonanie nowej nawierzchni chodnika przylegającego do terenu inwestycji,
  - wyposażenie chodnika w elementy małej architektury (ławki, oświetlenie).

**§ 4.** Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) powiązanie z siecią wodociągową poprzez włączenie w istniejącą sieć DN 150 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) powiązanie z siecią kanalizacji sanitarnej poprzez włączenie w istniejący kanał DN 200 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) powiązanie z siecią kanalizacji deszczowej poprzez włączenie w istniejący kanał kD 300 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) powiązanie z siecią elektroenergetyczną poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
- 5) powiązanie z siecią gazową poprzez włączenie w istniejący kanał DN 63 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) powiązanie z siecią teletechniczną poprzez włączenie w istniejącą sieć w pasie drogowym ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

**§ 5.** Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej określają załączniki do niniejszej uchwały:

1. załącznik nr 2 - część opisowa,
2. załącznik nr 3 - część graficzna.

**§ 6.** Inwestycja będzie zlokalizowana w mieście Nasielsku przy ul. Młynarskiej:

1. inwestycja mieszkaniowa - działki ewidencyjne nr 629/4, 627 obręb miasto Nasielsk,
2. inwestycja towarzysząca - część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk.

**§ 7.** Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

**§ 8.** Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

**§ 9.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) rozpoczęcie inwestycji należy poprzedzić powierzchniowym rozpoznaniem archeologicznym, a w przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej a także obiektów zabytkowych należy wykonać archeologiczne badania ratownicze a także wszelkie prace związane z ochroną zabytków na koszt Inwestora,
- 2) przed przystąpieniem do projektowania obiektów dokonać należy rozpoznania geologicznego terenu przeznaczonego do zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi w tym zakresie,
- 3) wszelkie zagospodarowanie i zabudowę terenu należy wykonać w sposób zapewniający warunki prawidłowej eksploatacji obiektów z punktu widzenia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie, prawidłowego funkcjonowania wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa, oraz wszelkich działań i urządzeń związanych z ochroną środowiska,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i rzeki oraz uwzględnienie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniami w związku z projektowaną działalnością usługową w budynku wielorodzinnym,
- 5) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 6) warunki wynikające z pozostałych potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**§ 11.** Integralną częścią uchwały są:

1. załącznik nr 1 - określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej oraz obszar oddziaływania,
2. załącznik nr 2 - charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej (część opisowa),
3. załącznik nr 3 - charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej (część graficzna).

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nasielska.

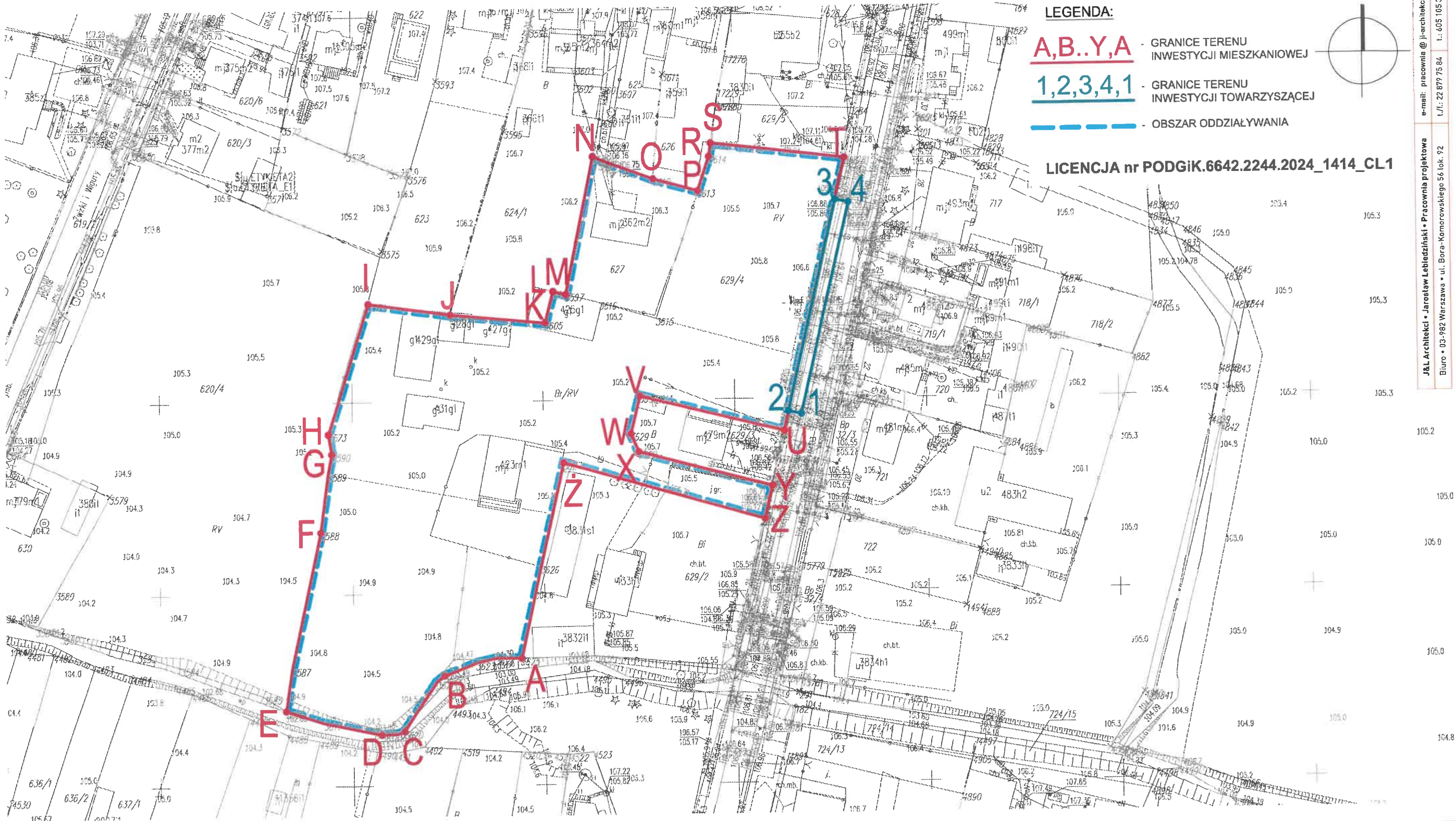
**§ 13.** 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady  
Miejskiej w Nasielsku

**Zbigniew Wóltański**

MAPA ZASADNICZA Z GRANICAMI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ SKALA 1 : 1000



- LEGENDA:**
- A,B..Y,A** - GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
  - 1,2,3,4,1** - GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
  - - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

LICENCJA nr PODGIK.6642.2244.2024\_1414\_CL1

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA**  
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO  
Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO-HANDLOWYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU  
PRZY UL. MŁYNARSKIEJ W NASIELSKU DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 i 627 , OBRĘB Miasto Nasielsk

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

z1

**Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej (część opisowa).**

**Art.7. ust. 7 lit. a -**

**Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów.**

**1. Planowane zapotrzebowanie na wodę:**

1) ilościowe

- woda na cele socjalno-bytowe około 101 m<sup>3</sup>/doba,
- woda na cele przeciwpożarowe - dwa (z trzech) jednocześnie działające hydranty zewnętrzne w ilości 10l/s każdy;

2) przyłączenie do sieci wodociągowej:

- budynek oznaczony literą D - bezpośrednio z istniejącej sieci wodociągowej DN150 mm w ul. Młynarskiej,
- poprzez przyłącza do poszczególnych budynków z projektowanego wodociągu DN 110 mm na terenie inwestycji mieszkaniowej,
- likwidacja kolidujących fragmentów infrastruktury,
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów.

**2. Planowany sposób odprowadzania ścieków bytowych:**

1) ilościowy:

- ilość ścieków bytowych około 91,2 m<sup>3</sup>/doba,

2) przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej:

- DN 200 mm w ul. Młynarskiej (pas drogowy),
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów.

**3. Planowane zapotrzebowanie na energię:**

1) ilościowe:

- zasilenie podstawowe około 560 kW,
- zasilenie rezerwowe - nie jest wymagane,

2) sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów.

#### **4. Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji mieszkaniowej odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kD DN300 mm w ul. Młynarskiej, z zastrzeżeniem, że należy zastosować regulatory przepływu o przepływie maksymalnym wskazanym przez warunki techniczne i na własnym terenie,
- 2) przewidywana ilość wód opadowych i roztopowych - 88 l/s, w tym:
  - z dróg chodników i powierzchni utwardzonych - 38,5 l/s,
  - z dachów - 48,6 l/s.
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych na terenie inwestycji mieszkaniowej będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej w ul. Młynarskiej na warunkach wydanych przez Starostwo Powiatowe w Nowym Dworze Mazowieckim i zbiornika retencyjnego,
- 4) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów inwestycji mieszkaniowej będą odprowadzane grawitacyjnie rurami spustowymi bezpośrednio na tereny zielone w sposób nie zakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich poprzez odprowadzenie powierzchniowe.

#### **5. Planowane zapotrzebowanie na ciepło:**

- 1) ilościowe:
  - zasilenie podstawowe około 76 000 m<sup>3</sup>/rok,
- 2) przyłącze do istniejącej sieci:
  - do sieci gazowej DN 63 mm w ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez gestora mediów,
  - sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów,
  - ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
  - realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

#### **6. Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę.**

Przyłączenie do istniejącej sieci teletechnicznej w u. Młynarskiej. Sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów.

#### **7. Planowana liczba miejsc postojowych.**

Za minimalną liczbę miejsc postojowych przyjęto 1,2-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.

- maksymalna planowana liczba mieszkań - 198 szt,
- wymagana ilość miejsc postojowych dla maksymalnej liczby mieszkań- 238 szt (współczynnik 1,2),
- maksymalna planowana powierzchnia lokali usługowo-handlowych - 480,00 m<sup>2</sup>,
- wymagana ilość miejsc postojowych dla lokali usługowo-handlowych - 10 szt, (współczynnik 20 m.p. /1 000 m<sup>2</sup> pow. usługowo-handlowej),
- łącznie wymagana ilość miejsc postojowych - 248 szt,
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej - 241 szt,
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji towarzyszącej - 7 szt,
- łącznie planowana ilość miejsc postojowych - 248 szt.

#### **8. Dostęp do drogi publicznej.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa ma dostęp do drogi publicznej - ul. Młynarska (dz. nr ew. 32/5 obręb miasto Nasielsk) - poprzez 3 projektowane zjazdy.

**9. Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.**

**1) Dla inwestycji mieszkaniowej:**

- miejsca gromadzenia odpadów stałych stanowić będą wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków dostępne od zewnątrz oraz dostępne dla osób z niepełnosprawnościami,
- odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Nasielsk.

**2) Dla inwestycji towarzyszącej:**

- miejsca gromadzenia odpadów stałych stanowić będą kosze odpowiednio oznakowane w celu zapewnienia segregacji rozmieszczone przy parkingu.

**Art.7. ust. 7 lit. b -**

**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej.**

**1. W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:**

**1) następujące budynki/budowle:**

- budynki oznaczone literami A, B, C o funkcji wyłącznie mieszkalnej - funkcja główna,
- budynek oznaczony literą D (wzdłuż ul. Młynarskiej) o funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach (2-5) z funkcją handlową lub usługową na 1 kondygnacji (parterze) - usługi nieuciążliwe - funkcja uzupełniająca,
- garaże podziemne (kondygnacja -1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych - funkcja uzupełniająca - budynek oznaczony literą D - wjazd od ul. Młynarskiej,
- pomieszczenia śmietników zlokalizowane na kondygnacji 1 (parterze) każdego z budynków - funkcja uzupełniająca,
- garaże naziemne (kondygnacja 1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych - funkcja uzupełniająca - budynki oznaczone literami C i D odpowiednio dla każdego budynku, wjazdy do garaży z terenu inwestycji mieszkaniowej,
- pomieszczenie na rowery i wózki zlokalizowane na kondygnacji 1 (parter) każdego z budynków - funkcja uzupełniająca,
- pomieszczenia techniczne - w tym: pomieszczenia przyłączy, rozdzielnie elektryczne, separatory substancji ropopochodnych i inne niezbędne zlokalizowane w kondygnacji -1 (podziemnej),
- kotłownie gazowe, kubatury na stropie ostatniej kondygnacji każdego budynku,

**2) zagospodarowanie terenu i części stropodachów (stropy garaży wychodzące poza obrys budynków), obejmujące:**

- drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne jako dojazdy do budynków,
- ciągi piesze i pieszo-jezdne między budynkami,
- miejsca postojowe naziemne,
- place i przestrzenie rekreacyjne ogólnodostępne z elementami zieleni, małą architekturą, w tym infrastrukturą wypoczynkową,
- plac zabaw,
- elementy zieleni,
- ławki, kosze na odpady, oświetlenie terenu,
- infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi planowanej inwestycji mieszkaniowej,
- budowa przyłączy: wodnokanalizacyjnego, gazowego, energetycznego, teletechnicznego - na warunkach wydanych przez gestorów mediów - wiążąca się z przebudową (modyfikacją) sieci uzbrojenia terenu,

- przebudowa dwóch zjazdów i budowa jednego na terenie inwestycji mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej,

3) ze wskazaniem:

- braku ogrodzeń od strony dróg publicznych (ul. Młynarska),
- braku ogrodzeń wewnątrz projektowanej inwestycji mieszkaniowej,
- zastosowania rozwiązań uwzględniających potrzeby wszystkich obywateli, w tym w szczególności osób starszych, z niepełnosprawnościami oraz dzieci,
- zastosowania warstw gruntu na stropodachach zapewniających naturalną wegetację roślin.

2. W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane:

- przebudowa drogi powiatowej w zakresie przebudowy chodnika i budowy parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej, zgodnie z art 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781), część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk, ul. Młynarska,
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestorów mediów,
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

Inwestycja towarzysząca będzie realizowana zgodnie z Porozumieniem z dnia 16.04.2026 r. zawartym pomiędzy Powiatem Nowodworskim a Inwestorem oraz pismem Zarządu Powiatu Nowodworskiego znak sprawy IDP.7134.1.06.2026 z dnia 05.03.2026 r.

3. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji mieszkaniowej:

1) samochodowa:

- z istniejących dróg publicznych - ul. Młynarskiej,

2) piesza:

- istniejące chodniki wzdłuż ul. Młynarskiej,
- planowaną infrastrukturę na terenie inwestycji mieszkaniowej: ciągi piesze i przestrzenie ogólnodostępne,

3) obsługa pożarowa:

- ze względu na wysokość zabudowy projektowane w inwestycji mieszkaniowej budynki oznaczone literami A, B, C, budynki niskie - 4 kondygnacyjne - nie wymagają dróg pożarowych, dla budynku oznaczonego literą D, budynek średniowysoki - 5 kondygnacji - drogę pożarową stanowi ul. Młynarska - droga powiatowa nr 2422W o szerokości 6 m i nawierzchni asfaltowej. Nachylenie jest mniejsze niż 5% przebiega wzdłuż dłuższej elewacji z dostępem do klatek schodowych, warunek nacisku 100 kN na oś jest spełniony.

4) woda do zewnętrznego gaszenia :

- wodę do zewnętrznego gaszenia w ilości 10l/s zapewnią istniejące hydranty naziemne i podziemne na wodociągu DN 150 mm znajdującym się w liniach rozgraniczających ulicę Młynarskiej (oba hydranty są w odległości mniejszej niż 75 m od granicy inwestycji mieszkaniowej) oraz hydrant na wewnętrznej sieci projektowanej inwestycji,
- zapewnienie gestora sieci wodociągowej o możliwości zabezpieczenia inwestycji mieszkaniowej w wodę do celów przeciwpożarowych.

**Art.7. ust. 7 lit. c -**

**Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.**

**1. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej.**

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - 10 679,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy - 4 200,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy minimalna - 4 000,00 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik zabudowy maksymalny - 0,39
- powierzchnia utwardzona - 2 853,86 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia dróg i dojazdów do garaży - 1 361,70 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna na gruncie - 2 615,30 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna na płycie garaży (50%) - 583,60 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia biologicznie czynna łącznie - 3 198,90 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 29,95%,
- powierzchnia całkowita nadziemna maksymalna - 16 580,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia całkowita nadziemna minimalna - 15 000,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia całkowita podziemna maksymalna - 6 500,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia całkowita podziemna minimalna - 6 200,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia całkowita maksymalna łącznie - 23 080,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa mieszkań maksymalna - 9 200,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa mieszkań minimalna - 8 400,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa usług/handlu maksymalna - 480,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa usług/handlu minimalna - 420,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa maksymalna łącznie - 9 880,00 m<sup>2</sup>,
- maksymalny wskaźnik intensywności brutto - 1,55,
- maksymalny wskaźnik intensywności netto - 0,89,
- wysokość budynków: budynki oznaczone literami A, B, C - 13,50 m n.p.t., budynek oznaczony literą D - 16,50 m n.p.t.
- liczba kondygnacji nadziemnych: budynki oznaczone literami A, B, C - 4 kondygnacje, budynek oznaczony literą D - 5,
- liczba kondygnacji podziemnych - budynki oznaczone literami A, B, C, D - 1 kondygnacja.

**2. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej.**

Inwestycja towarzysząca będzie realizowana zgodnie z Porozumieniem z dnia 16.04.2026r. zawartym pomiędzy Powiatem Nowodworskim a Inwestorem oraz pismem Zarządu Powiatu Nowodworskiego znak sprawy IDP.7134.1.06.2026 z dnia 05.03.2026r.

Inwestycja towarzysząca - na części działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk, pas drogowy ul. Młynarska planuje się:

- przebudowa drogi powiatowej w zakresie przebudowy chodnika i budowy parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej, zgodnie z art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),

- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestorów mediów,
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781),
- powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej - 194,20 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia zabudowy - 0,
- wskaźnik zabudowy - 0,
- powierzchnia dróg, parkingów i chodników - 188,80 m<sup>2</sup>.

3. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na środowisko.

1) garaże i parkingi:

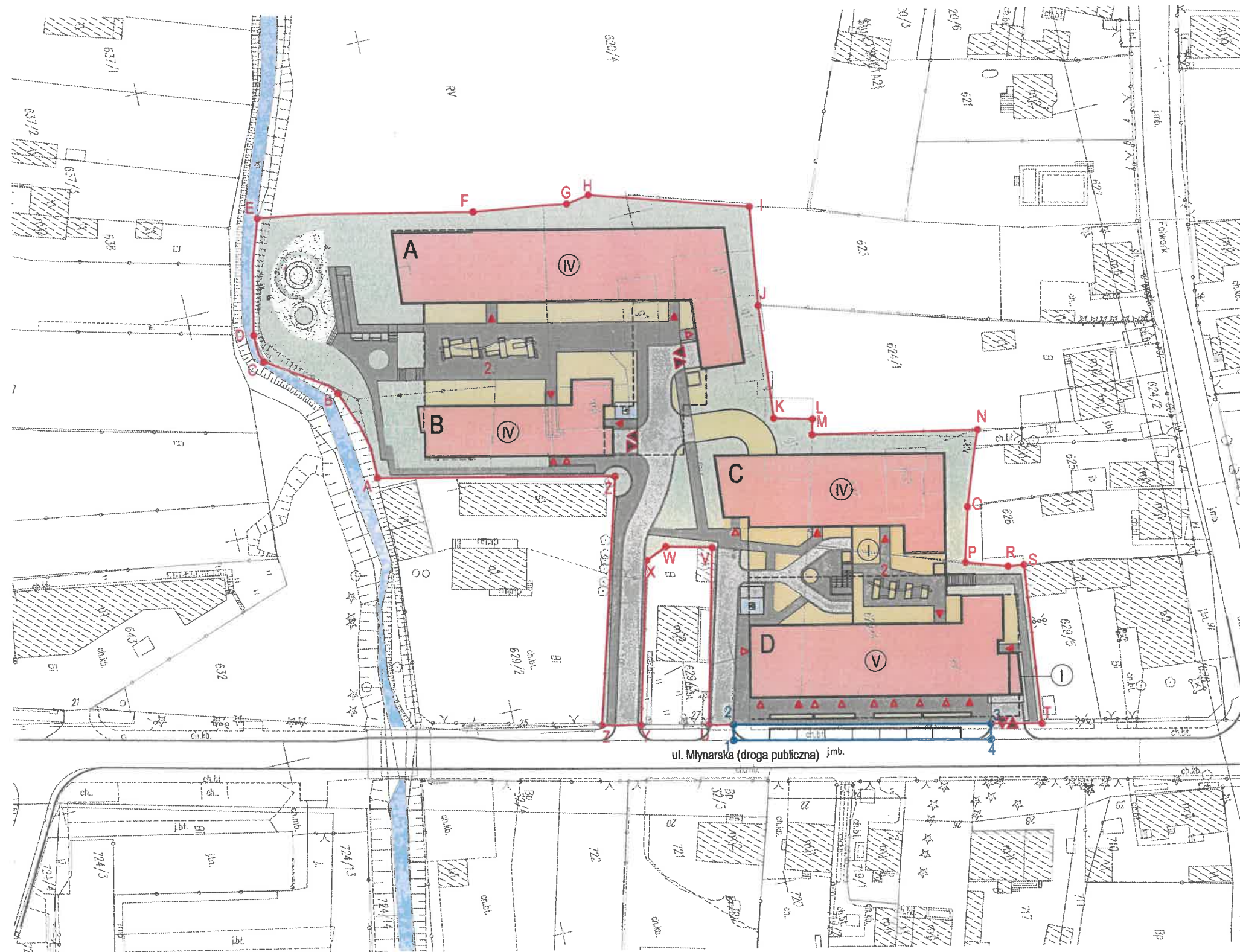
- powierzchnia garaży naziemnych dla inwestycji mieszkaniowej - 635,40 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia garaży podziemnych dla inwestycji mieszkaniowej - 5 443,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia dróg i dojazdów do garaży dla inwestycji mieszkaniowej - 1 361,70 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia dróg, parkingów i chodników dla inwestycji towarzyszącej - 188,80 m<sup>2</sup>,
- łącznie powierzchni garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi 7 628,90 m<sup>2</sup> - tj. ca 0,763 ha,
- zgodnie z przepisami szczególnymi planowania powierzchnia garaży i parkingów dla inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie jest inwestycją mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

2) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej - 10 679,00 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej - 194,20 m<sup>2</sup>,
- łącznie powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej wynosi 10 873,2 m<sup>2</sup> - tj. ca 1,087 ha,
- zgodnie z przepisami szczególnymi planowana powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie jest inwestycją mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

4) Zakres obszaru oddziaływania i wszelkich emisji inwestycji musi pokrywać się z granicą terenu opracowania - obszar oddziaływania w całości znajduje się na terenie własnym inwestycji.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/233/26  
Rady Miejskiej w Nasielsku  
z dnia 16 lipca 2026 r.



**A,B..Y,A** - GRANICE TERENU  
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

**1,2,3,4,1** - GRANICE TERENU  
INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

**1.** - PROJEKTOWANY PLAC ZABAW

**2.** - TEREN REKREACYJNY DOSTĘPNY DLA  
OSÓB STARSZYCH I NIEPEŁNOSP.

 - SĄSIEDNIE BUDYNKI ISTNIEJĄCE

 - ZIELEŃ NA GRUNCIE

 - NAWIERZCHNIA PRZEPUSZCZALNA  
NP. ŻWIR LUB PIASEK

 - ZIELEŃ NA PŁYTCIE

 - DROGI I PARKINGI

 - CHODNIKI

 - WEJŚCIA DO BUDYNKÓW

 - WEJŚCIA DO ŚMIETNIKÓW

 - WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH

 - MIEJSCE POSTOJOWE DLA NP

|                                                  |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>DANE LICZBOWE</b>                             |                          |
| POW. TERENU INWESTYCJI MIESZK. - PT              | 10 679,00 m <sup>2</sup> |
| POW. ZABUDOWY - PZ                               | 4 052,70 m <sup>2</sup>  |
| WSKAŹNIK ZABUDOWY PZ / PT                        | 0,38                     |
| POW. UTWARDZONA                                  | 2 853,86 m <sup>2</sup>  |
| POW. BIOL. CZYNNNA NA GRUNCIE [ m <sup>2</sup> ] | 2 615,30 m <sup>2</sup>  |
| POW. BIOL. CZYNNNA NA PŁYCIE [ m <sup>2</sup> ]  | 1 167,20 m <sup>2</sup>  |
| POW. NA PŁYCIE LICZONA DO P.B.C. [ 50% ]         | 583,60 m <sup>2</sup>    |
| POW. BIOL. CZYNNNA ŁĄCZNIE [ m <sup>2</sup> ]    | 3 198,90 m <sup>2</sup>  |
| POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA [ % ]                  | 29,95 %                  |
| POW. CAŁKOWITA NADZIEMNA - PCN                   | 15 973,06 m <sup>2</sup> |
| POW. CAŁKOWITA PODZIEMNA - PCP                   | 6 332,00 m <sup>2</sup>  |
| POW. CAŁKOWITA PC = PCN + PCP                    | 22 305,06 m <sup>2</sup> |
| POW. USŁUG- PU                                   | 472,10 m <sup>2</sup>    |
| POW. UŻYTKOWA MIESZKAŃ - PUM                     | 9 064,20 m <sup>2</sup>  |
| IŁOŚĆ MIESZKAŃ                                   | 198                      |
| PROJ. IŁOŚĆ MIEJSC PARKING. W GARAŻU             | 238                      |
| PROJ. IŁOŚĆ MIEJSC PARKING. NA TERENIE           | 3                        |
| ŁĄCZNIE IŁOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH                | 241                      |

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKLANEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO-HANDLOWYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU  
PRZY UL. MŁYNARSKIEJ w NASIELSKU DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 i 627 , OBRĘB Miasto Nasielsk

PRZY UL. MEYNAJSKIEJ W NASIELSKU DZIAŁNI O NUMERACJI EWIDENCYJNYCH 627/4 i 627 / 5, ODRĘB WIELKO ROSSISK

**INWESTOR:**  
**TOMASZ PAWŁOWSKI**

5.2a

## Uzasadnienie

Wnioskodawca, P. Tomasz Pawłowski w dniu 6 marca 2026 r., wystąpił o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie:

1) inwestycja mieszkaniowa: budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami, jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz lokalami usługowo-handlowymi wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Młynarskiej w Nasielsku na terenie działek o numerach ewidencyjnych 629/4 i 627 obręb miasto Nasielsk,

2) inwestycja towarzysząca: przebudowa drogi powiatowej w zakresie przebudowy chodnika i budowy parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej w pasie drogowym drogi powiatowej nr 2422W (ul. Młynarska) na terenie części działki o numerze ewidencyjnym 32/5 obręb miasto Nasielsk, ul. Młynarska,

w trybie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

Po wezwaniu do uzupełnienia braków we wniosku w dniu 11 marca 2026 r., uzupełnionego w dniu 1 kwietnia 2026 r. oraz ponownym wezwaniu do uzupełnienia w dniu 9 kwietnia 2026 r., uzupełnionego w dniu 17 kwietnia 2026 r. wniosek wraz z załącznikami zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) został zamieszczony w dniu 20 kwietnia 2026 r. na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nasielsku z informacją o możliwości składania uwag. Wniosek zamieszczony pod adresem: <https://bip.nasielsk.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej-w-nasielsku-przy-ul-mlynarskiej-dz-nr-ewid-6294-i-627.html>

Następnie, zgodnie z art. 7 ust. 12 i art. 7 ust. 14 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) w dniu 22 kwietnia 2026 r. Burmistrz Nasielska powiadomił organy uzgadniające i opiniujące wniosek o możliwości przedstawienia opinii i w celu uzgodnienia złożonego wniosku.

Po otrzymaniu opinii i uzgodnień Wnioskodawca zmienił wniosek i w dniu 10 czerwca 2026 r. złożył korektę wniosku.

W dniu 12 czerwca 2026 r. Burmistrz Nasielska zgodnie z art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) powtórzył procedurę: zamieszczenia wniosku w BIP Urzędu Miejskiego w Nasielsku, opiniowania oraz uzgodnienia. Wniosek zamieszczony pod adresem: <https://bip.nasielsk.pl/modyfikacja-wniosek-o-ustalenie-lokalizacji-inwestycji-mieszkaniowej-w-nasielsku-przy-ul-mlynarskiej-dz-nr-ewid-6294-i-627.html>

Po otrzymaniu opinii i uzgodnień dotyczących zmodyfikowanego wniosku Burmistrz Nasielska przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781).

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”.

Organ ustalił, iż na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nasielsk zatwierdzonym Uchwałą Nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 roku teren planowanej inwestycji znajduje się w strefie miejskiej oznaczonej w ww. Studium symbolem "A", w części na terenie skupisk istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – uzupełnienia, modernizacja oraz przekształcanie – oznaczonym w w/w Studium symbolem MU oraz w części na terenie preferowanym pod

zainwestowanie usługowe – oznaczonym w w/w Studium symbolem U. Organ informuje, iż planowana inwestycja o wskazanych parametrach jest zgodna z ww. Studium.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, z 2026 r. poz. 781) Rada Miejska, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Realizacja tej przesłanki jest w całości niezależna od działań podejmowanych przez inwestora. Ocena, czy jest ona spełniona, zależy wyłącznie od rady gminy, która poprzez radnych znających lokalne realia i potrzeby mieszkańców dokona obiektywnej oceny stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Burmistrz Nasielska, jako organ prowadzący postępowanie oraz przygotowujący projekt uchwały, musi odnieść się do omawianej przesłanki, wskazując, czy została ona spełniona.

Z uwagi na brak nowej zabudowy wielorodzinnej na terenie Gminy Nasielsk - występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest podjąć przedstawioną uchwałę.