

Nasielsk dn. 26.03.2026 r.

**INWESTOR:**  
Tomasz Pawłowski

URZĄD MIEJSKI W NASIELSKU  
Wpłynęło dnia 01.04.2026  
Nr 1065 zał. 8  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

SZANOWNY PAN  
RADOSŁAW KASIAK  
BURMISTRZ MIASTA NASIELSKA

za pośrednictwem  
KIEROWNIKA WYDZIAŁU  
Zagospodarowania Przestrzennego i Nieruchomości  
SZ.PANI BOŻENY STRZELECKIEJ

ul. Elektronowa 3  
05-190 Nasielsk

dotyczy : wezwania do usunięcia braków formalnych i uzupełnienia wniosku złożonego na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)  
znak: ZPN.6721.2.KB.2026, data 11 marca 2026 r.

W odpowiedzi na w/w wezwanie uprzejmie informujemy, że dokonaliśmy następujących zmian i poprawek w złożonym wniosku.

1. Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 będącej załącznikiem nr z1 do wniosku zaznaczono obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać. Opis obszaru oddziaływania zamieszczono w **Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej** inwestycji strona 9.
2. Po analizie stanowiska organu usunięto z opisu działkę ewidencyjną nr 624/1 wobec której decyzja o pozwoleniu na budowę wywołuje skutek zgodny z art.35 ust. 1 ustawy. Tak jak opisał to organ, literalnie, w stosunku do powyższej działki zapisy art.35 ust. 1 nie wywołują takiego skutku. Działka ta nie jest objęta złożonym wnioskiem.
3. W związku z uwagą, że wykazany we wniosku poziom hałasu przekracza dopuszczalne normy dla zabudowy wielorodzinnej zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz.112) wyjaśniamy co następuje:

Wykazana emisja hałasu z poszczególnych źródeł, wyrażona w mocach akustycznych, w związku z eksploatacją projektowanej inwestycji,  
**nie może być bezpośrednio porównywana z wartościami dopuszczalnymi określonymi dla okolicznych terenów chronionych akustycznie poza granicami inwestycji.**

Wykazanie wpływu określonej emisji hałasu i porównanie z dopuszczalnymi wartościami jest możliwe tylko na podstawie rozprzestrzeniania, przy zastosowaniu modelowania, które przeprowadza się na etapie raportów oddziaływania inwestycji na środowisko, wykonywanych dla obiektów wymagających uzyskiwania decyzji środowiskowych.

Wnioskodawca odstąpił od szczegółowego przytaczania danych o charakterze wyłącznie informacyjnym, które nie determinują kwalifikacji przedsięwzięcia w świetle przepisów o ochronie środowiska. Działanie to ma na celu zapewnienie przejrzystości dokumentacji oraz skupienie toku postępowania na parametrach kluczowych dla oceny zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną (str. 8), która jednoznacznie wyklucza znaczący wpływ inwestycji na środowisko patrz załącznik 4.

Zaproponowane rozwiązania spełniać będą wymagania środowiskowe i są typowe dla osiedli mieszkaniowych.

**Należy stwierdzić, że inwestycja nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu, dla najbliższych terenów chronionych akustycznie poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej zabudowy mieszkalnej, a tym samym dotrzymane będą obowiązujące standardy i normy (patrz: wnioski w załączniku nr 4)**

4. Poprawiono obszar oddziaływania Inwestycji Mieszkaniowej pokazany graficznie na **rys. 5.4 w Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**, oraz opis w koncepcji strona 9 usuwając rozbieżności. Dla Inwestycji Towarzyszącej nie ma obszaru oddziaływania.

5. Poprawiono w opisie Koncepcji Urbanistyczno-Archiitektonicznej (strona-5) i w opisie Charakterystyki inwestycji mieszkaniowej (...) (strona-3) nazwę inwestycji towarzyszącej.

6. Określono minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej w Charakterystyce rysunek nr CH4, w Koncepcji rysunek nr 4.5 i w opisie we wniosku strona 9

7. Wyjaśniamy co następuje:

Obliczona emisja zanieczyszczeń powietrza z poszczególnych źródeł, wyrażona w kg/h, w związku z eksploatacją projektowanej inwestycji, **nie może być bezpośrednio porównywana z wartościami dopuszczalnymi stężeń tych zanieczyszczeń poza granicami inwestycji.**

Wykazanie wpływu określonej emisji z dopuszczalnymi wartościami stężeń jest możliwe tylko na podstawie rozprzestrzeniania, przy zastosowaniu modelowania, które przeprowadza się na etapie raportów oddziaływania na środowisko inwestycji, wykonywanych dla obiektów wymagających uzyskiwania decyzji środowiskowych.

Ponieważ inwestycja w żadnym parametrze nie jest inwestycją mającą znaczący wpływ na środowisko Wnioskodawca odstąpił od szczegółowego przytaczania danych o charakterze wyłącznie informacyjnym, które nie determinują kwalifikacji przedsięwzięcia w świetle przepisów o ochronie środowiska. Działanie to ma na celu zapewnienie przejrzystości dokumentacji oraz skupienie toku postępowania na

parametrach kluczowych dla oceny zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną (str. 8), która jednoznacznie wyklucza znaczący wpływ inwestycji na środowisko.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, uzyskane dane, obliczoną niewielką emisję zanieczyszczeń i wyniki modelowania dla analogicznych inwestycji, a także zaproponowane rozwiązania mające na celu eliminację, ograniczenie lub kompensatę planowanej emisji **należy stwierdzić, że projektowana inwestycja nie będzie stwarzać ponadnormatywnej uciążliwości** poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej, istniejącej zabudowy mieszkalnej **oraz nie spowoduje przekroczeń obowiązujących norm w środowisku zewnętrznym dotyczących powietrza** (dopuszczalnych stężeń poszczególnych zanieczyszczeń powietrza wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. nr 16/2010, poz. 87 oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012, poz. 845), (patrz: wnioski w załączniku nr 4)

8. Zespół projektowy podtrzymuje swoje stanowisko, że przedstawiona koncepcja jest zgodna z Ustawą jak wyżej (wysokość)

Stanowisko w sprawie wykładni art. 17 ust. 6 i 7 specustawy mieszkaniowej

Zakładając, że uchwała o lokalnych standardach urbanistycznych nie zawiera postanowień dotyczących wysokości zabudowy, zastosowanie mają bezpośrednio standardy ustawowe z art. 17 ust. 6 i 7 w zw. z art. 19 ustawy z 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W tej sytuacji nieprawidłowe jest stanowisko, zgodnie z którym nawet po ziszczeniu się przesłanki z art. 17 ust. 7 nadal obowiązuje bezwzględny limit 4 kondygnacji nadziemnych.

Art. 17 ust. 6 pkt 1 stanowi, że budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach do 100 000 mieszkańców „nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne”. Z kolei art. 17 ust. 7 przewiduje, że jeżeli w odległości nie większej niż 500 m znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne przekraczające tę liczbę kondygnacji, to „maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową (...) wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie”. Jest to zatem norma szczególna, uruchamiana po spełnieniu przesłanki sąsiedztwa, która modyfikuje sposób wyznaczenia górnej granicy wysokości zabudowy. Ustawodawca nie dodał tu zastrzeżenia: „jednak nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne”, więc organ nie może takiego ograniczenia dopisywać w drodze wykładni.

Wykładnia systemowa prowadzi do tego samego wniosku. Art. 19 ust. 1 stanowi, że „standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują”, a art. 19 ust. 2 pkt 1 odnosi lokalne standardy także do standardów z art. 17 ust. 7. Skoro ustawodawca potraktował art. 17 ust. 6 i art. 17 ust. 7 jako odrębne standardy ustawowe, to nie sposób twierdzić, że ust. 7 niczego nie zmienia względem ust. 6. Przeciwnie: ust. 6 wyraża regułę ogólną, a ust. 7 wprowadza wyjątek oparty na istniejącej, wyższej zabudowie mieszkaniowej w promieniu 500 m.

Nie ma też podstaw do konstruowania dwóch równoległych „sufitów”, z których pierwszy wynosiłby 4 kondygnacje, a drugi odpowiadałby wysokości najwyższego budynku w otoczeniu, przy czym ten pierwszy miałby zawsze blokować zastosowanie drugiego. Taka interpretacja pozbawiałaby art. 17 ust. 7 realnej treści normatywnej i redukowałą go co najwyżej do marginalnych przypadków różnic w metrach wysokości przy niezmienniej liczbie kondygnacji, mimo że sam przepis uruchamia się właśnie wtedy, gdy w otoczeniu występują budynki przekraczające liczbę kondygnacji z ust. 6. Prawidłowe odczytanie jest inne: po ziszczeniu się przesłanki z art. 17 ust. 7 organ powinien ustalić wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie, a następnie ocenić projekt przez pryzmat tej wysokości. Z tego względu sama okoliczność, że projekt ma 5 kondygnacji nadziemnych, nie czyni go automatycznie sprzecznym z ustawą, jeżeli mieści się on jeszcze w wysokości budynku referencyjnego z otoczenia.

Taką wykładnię potwierdza oficjalna praktyka nadzorcza. W piśmie Wojewody Łódzkiego dotyczącym uchwały lokalizacyjnej w Kutnie, odnoszącej się do zabudowy „od IV do V kondygnacji”, organ nadzoru nie stwierdził, że V kondygnacja jest zawsze niedopuszczalna, lecz wskazał, że rada nie uprawdopodobniła, iż w tej sprawie zastosowanie ma art. 17 ust. 7. Innymi słowy, problemem był brak wykazania przesłanki wyjątku, a nie rzekomy bezwzględny zakaz przekroczenia 4 kondygnacji w każdym przypadku.

W analogiczny sposób Wojewoda Łódzki wypowiedział się w innej sprawie, gdzie uchwała przewidywała 8 kondygnacji nadziemnych. Organ nadzoru przywołał art. 17 ust. 6 i 7, po czym wskazał, że „w przedłożonych dokumentach nie uprawdopodobniono, że został spełniony wymóg wynikający z art. 17 ust. 7”. Także tu nie przyjęto, że przekroczenie 4 kondygnacji jest prawnie niemożliwe co do zasady; zakwestionowano jedynie niewykazanie podstaw do zastosowania wyjątku.

Jeszcze mocniej wypowiedział się Wojewoda Śląski w 2025 r. Wprost wskazał, że jeżeli w odległości 500 m znajdują się budynki wyższe niż 7 kondygnacji, to na podstawie art. 17 ust. 7 „wysokość inwestycji mieszkaniowej może przekroczyć 7 kondygnacji”, a uchwała wprowadzająca sztywny limit „bez doprecyzowania jakich sytuacji przepis ten dotyczy” narusza art. 17 ust. 6 i 7 w związku z art. 19 ust. 1 i 2 specustawy. Ten pogląd jest wprost sprzeczny z tezą, że wyjątek z art. 17 ust. 7 nigdy nie pozwala odejść od ogólnego limitu z ust. 6.

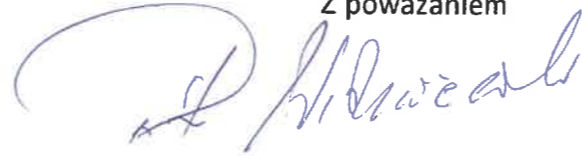
W konsekwencji prawidłowa wykładnia jest następująca: co do zasady w miastach do 100 000 mieszkańców obowiązuje limit 4 kondygnacji nadziemnych z art. 17 ust. 6 pkt 1, ale jeżeli spełniona jest przesłanka z art. 17 ust. 7, to górną granicę dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie w promieniu 500 m. Dlatego twierdzenie, że nawet po spełnieniu przesłanek z art. 17 ust. 7 „i tak” obowiązuje bezwzględny limit 4 kondygnacji nadziemnych, nie znajduje oparcia ani w brzmieniu ustawy, ani w jej systematyce, ani w dostępnej oficjalnej praktyce nadzorczej.

9. Poprawiono błąd gramatyczny w załączniku nr 4 str 2

10. Usunięto wskazane przez organ zapisy w tekście wniosku, opisach Koncepcji i Charakterystyki.

11. Do wniosku dołączono dokument zgodny z Art. 22. [Porozumienie określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej] Ustawy, Uchwała NR XXV/171/2026 Rady Powiatu Nowodworskiego z dnia 26 marca 2026r. - załącznik nr 11.

Z poważaniem



Nasielsk dn. 26.03.2026 r.

**INWESTOR:**  
Tomasz Pawłowski

adres do korespondencji:

URZĄD MIEJSKI W NASIELSKU  
Wpłynęło dnia 01.04.2026  
Nr 4065 zał. 1/1  
BIURO OBSŁUGI INTERESANTA

**RADA MIASTA NASIELSKA**  
za pośrednictwem

**BURMISTRZA MIASTA NASIELSKA**  
ul. Elektronowa 3  
05-190 Nasielsk

**WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ  
I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ  
KOREKTA**

Na podstawie art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) mając na względzie możliwości rozwoju miasta Nasielsk wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk ( zmiana – Uchwała nr LIII/394/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r.) oraz niewystarczający stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w mieście wnoszę o podjęcie uchwały ustalającej lokalizację

INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

**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

oraz

INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ w rozumieniu art. 2. pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)

**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)**

CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 32/5 OBRĘB MIASTO NASIELSK, (UL. MŁYNARSKA).

**Art.7 ust.7 pkt.1 –****Określenie granic terenu objętego wnioskiem**

Granice terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać zostały określone w załączniku graficznym nr z1 do niniejszego wniosku. Ponadto określenie obszaru, na który Inwestycja będzie oddziaływać zostało uwidocznione w załączniku nr 3 (koncepcja urbanistyczno-architektoniczna) strona 9 w opisie oraz graficznie na rys. 5.4.

**Art.7 ust.7 pkt.2 –****Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań**Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 8 400,00 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 9 200,00 m<sup>2</sup>

Dla Inwestycji Towarzyszącej

nie dotyczy

**Art.7 ust.7 pkt.3 –****Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej ilości mieszkań**Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Planowana minimalna ilość mieszkań – 183 szt.

Planowana maksymalna ilość mieszkań – 198 szt.

Dla Inwestycji Towarzyszącej

nie dotyczy

**Art.7 ust.7 pkt.4 –****Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową**Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych i usługowych – 420 m<sup>2</sup>

co stanowi 5% ( 420,00 / 8 400,00 ) minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych i usługowych – 480 m<sup>2</sup>

co stanowi 5.2% ( 480,00 / 9 200,00 ) maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań

Dla Inwestycji Towarzyszącej

nie dotyczy

**Art.7 ust.7 pkt.5 –****Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu dla inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej**Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Na terenie inwestycji znajdują się obecnie budynki/budowle

działka ewidencyjna nr 629/4, obręb miasto Nasielsk

niezamieszkały budynek mieszkalny (dom jednorodzinny) w złym stanie technicznym  
budynki gospodarcze w bardzo złym stanie technicznym

sieci i przyłącza  
napowietrzna linia elektroenergetyczna  
przyłącze teletechniczne

działka ewidencyjna nr 627, obręb miasto Nasielsk  
budynek mieszkalny (dom jednorodzinny) w średnio-dobrym stanie technicznym

sieci i przyłącza: przyłącze wodne, przyłącze kanalizacyjne

Dla Inwestycji Towarzyszącej

część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk

chodnik i ulica Młynarska  
elementy zagospodarowania naziemnego i podziemnego:  
napowietrzna linia elektroenergetyczna, sieci i przyłącza: wodne, kanalizacyjne –sanitarne  
i deszczowe, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, powierzchnie utwardzone

Powyższa zabudowa wraz z całym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną  
kolidującą z planowaną Inwestycją Mieszkaniową zostaną rozebrane na podstawie  
osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących rozbiórki.

Dla Inwestycji Towarzyszącej istniejące elementy zagospodarowania zostaną  
przekształcone zgodnie z przedstawioną koncepcją i załącznikami.

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej zostaną zrealizowane / zbudowane następujące  
elementy:

- budynki mieszkalne wielorodzinne o funkcjach wskazanych w załączniku  
„Charakterystyka Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej”
- zagospodarowanie terenu obejmujące:
  - drogi wewnętrzne oraz dojazdy do planowanych budynków
  - ciągi piesze i pieszo-jezdne między budynkami
  - wjazdy do garaży podziemnych
  - garaże naziemne
  - wjazdy do garaży 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  
wydanych przez gestorów mediów w rozumieniu art. 2 pkt. 11 Ustawy z dnia  
17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz.  
1752, 1615, 1688 i 1762)
  - przebudowa dwóch i budowa jednego zjazdu na teren inwestycji  
mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej.

Elementy składające się na Inwestycję Mieszkaniową będą zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane na zasadach ogólnych – na podstawie Art. 1 ust.2 Ustawy.

Planowane rozbiórki oraz zagospodarowanie terenu i zabudowę przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.

W ramach Inwestycji Towarzyszącej zostaną wykonane następujące elementy:

- przebudowa chodnika i budowa parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy młynarskiej
- usunięcie kolizji z elementami zagospodarowania naziemnego
- wykonanie nowej nawierzchni chodnika przy ul. Młynarskiej przylegającego do terenu Inwestycji
- wyposażenie chodnika w elementy małej architektury (ławki, dodatkowe oświetlenie)

zgodnie z załącznikiem „Charakterystyka Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej” stanowiącym załącznik do wniosku.

Elementy składające się na Inwestycję Towarzyszącą będą zgodne z przepisami prawa obowiązującymi w dacie sporządzania projektu budowlanego i składania wniosku o pozwolenie na budowę

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane na zasadach ogólnych – na podstawie Art. 1 ust.2 Ustawy.

Planowane zagospodarowanie terenu przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.

#### **Art.7 ust.7 pkt.6 –**

#### **Analiza powiązania Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej z uzbrojeniem terenu.**

##### Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Powiązanie z siecią wodociągową poprzez włączenie w istniejącą sieć DN 150 mm w ul. Młynarskiej

Powiązanie z siecią kanalizacji sanitarnej poprzez włączenie w istniejący kanał DN 200 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej.

Powiązanie z siecią kanalizacji deszczowej poprzez włączenie w istniejący kanał kD 300 mm w ul. Młynarskiej.

Powiązanie z siecią elektroenergetyczną poprzez przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej zgodnie z docelowymi warunkami technicznymi przyłączenia.

Powiązanie z siecią ciepłowniczą – nie dotyczy, brak takiej sieci.

Powiązanie z siecią gazową poprzez włączenie w istniejący kanał DN 63 mm w ul. Młynarskiej.

Powiązanie z siecią teletechniczną poprzez włączenie w istniejącą sieć w ul. Młynarskiej.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane , a kolizje istniejących sieci, przyłączy czy urządzeń z planowaną zabudową zostaną usunięte na zasadach ogólnych w oparciu o Art. 1 ust. 2 Ustawy.

Dla Inwestycji Towarzyszącej  
nie dotyczy

Inwestycja Towarzysząca stanowić będzie integralną całość z Inwestycją Mieszkaniową.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane , a kolizje istniejących sieci, przyłączy czy urządzeń z planowaną zabudową zostaną usunięte na zasadach ogólnych w oparciu o Art. 1 ust. 2 Ustawy.

**Art.7 ust.7 pkt.7 –**

**Charakterystyka Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej**

Część opisowa i graficzna stanowią załącznik nr 2 do niniejszego wniosku.

**Art.7 ust.7 pkt.8 –**

**Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową**

Inwestycja Mieszkaniowa  
działka ewidencyjna nr 629/4, obręb miasto Nasielsk, KW OS1U/00057729/6  
działka ewidencyjna nr 627 obręb, miasto Nasielsk, KW OS1U/00010577/4

Inwestycja Towarzysząca

część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk, (brak Księgi Wieczystej)- Powiat Nowodworski władanie na zasadach samoistnego posiadania`

**Art.7 ust.7 pkt.9 –**

**Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, wobec których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, zgodnie z art. 35 ust.1**

Inwestycja Mieszkaniowa  
brak takich nieruchomości

Inwestycja Towarzysząca  
brak takich nieruchomości

**Art.7 ust.7 pkt.10 –**

**Wskazanie nieruchomości, wg katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, o których mowa w art. 38 ust. 1**

Inwestycja Mieszkaniowa  
brak takich nieruchomości

Inwestycja Towarzysząca  
brak takich nieruchomości

**Art.7 ust.7 pkt.11 –**

**Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń planu miejscowego**

Nie dotyczy. Teren, na którym planowana jest Inwestycja Mieszkaniowa nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

**Art.7 ust.7 pkt.12 –**

**Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Nie dotyczy.

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk jest na etapie procedowania.

Nie dotyczy.

Brak uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

**Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. w części **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** zawiera następujące zapisy w swoim tekście:

Dział II. Identyfikacja podstawowych problemów rozwoju. (...)

4. Problemy strukturalne (...) – relatywnie stara struktura zasobów mieszkaniowych (ok. 25% mieszkań sprzed 1945 r. wymaga wymiany, modernizacji, (...) dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych centrum miasta.

Dział III. Cele rozwoju.

(...) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez: poprawę warunków zamieszkania.

Dział IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Planowana struktura funkcjonalno – przestrzenna. W strukturze wewnętrznej gminy (...) wyodrębniono strefy przestrzenne. **Strefa A-miejska** – strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający (...) możliwości rozwoju. Obejmuje [ona] miasto Nasielsk ( –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest w **strefie-A –zgodność z KIERUNKAMI** )

2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno-przestrzennych.

**Strefa A** – (...) podniesienie atrakcyjności poprzez: przekształcenie i rehabilitację centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele mieszkalno – usługowe ( –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest w centralnej części miasta –**zgodność z KIERUNKAMI** -), intensyfikacja użytkowania terenów.

3.5 Obszary przeznaczone pod zabudowę (...) wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej (oznaczone symbolem **MU**) ( –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie **MU –zgodność z KIERUNKAMI** -)

Wysokość zabudowy

Jeżeli chodzi o wysokość budynków to reguluje to **Ustawa**.

Cytat ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (strona 19 -tabela):

**ZALECANE** standardy kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:

Rodzaj zabudowy, minimalne parametry działki budowlanej - powierzchnia, front, maksymalna wysokość zabudowy, geometria dachów

**mieszkaniowa wielorodzinna** –nie określa się, nie określa się, **4 kond. 14 m**, wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°  
(...)

**usługowo - mieszkaniowa** - 2 000 m<sup>2</sup>, 25 m, **12 m**, nie określa się

**Ustawa -Art. 17. [Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych]**

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Projektowaną wysokość budynków A, B, C - 4 kondygnacje, wysokość budynku D – 5 kondygnacji - przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA, w której zamieszczono rysunek przedstawiający istniejące budynki o wysokości 5 kondygnacji w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją.

**ZGODNOŚĆ ZE STUDIUM** w świetle komentarzy i rozstrzygnięć prawnych

1) "Zaleca się" – w języku prawnym i prawniczym oznacza postulat, sugestię lub pożądaną sposób postępowania, który nie ma mocy wiążącej (nie jest obowiązkowy). Wskazuje na najlepszą praktykę lub rekomendację, za której zignorowanie zazwyczaj nie grożą sankcje prawne, w przeciwieństwie do sformułowań "należy" lub "musi".

2) Ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r. (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) odnosi się do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (dalej: „studium”) w art. 5 ust. 3 wskazując, że „inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego”.

Po raz pierwszy interpretacji pojęcia zgodności i niesprzeczności ze studium dokonał Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 21.04.2020 r. (IV SA/Wa 308/20), wskazując, że ze względu na ogólny charakter Studium, jako aktu nie mającego charakteru normy prawa, ocena niesprzeczności ze studium uchwały lokalizacyjnej nie może polegać na nadaniu studium tożsamesgo charakteru jaki ma plan – jako precyzyjnej normy prawa, ustalającej ściśle określone parametry zabudowy. Sąd podkreślił, że parametry wskazane w studium nie są wskaźnikami maksymalnymi, które nie mogłyby zostać przekroczone na etapie uchwalania planu, czy też od niedawna w uchwałach lokalizacyjnych. Takie stanowisko zostało potwierdzone również przez Naczelny Sąd Administracyjny, który wyrokiem z dnia 15 października 2020 roku (sygn. akt: II OSK 1759/20) oddalił skargę kasacyjną m. st. Warszawy złożoną od przywołanego wyżej wyroku WSA.

Źródło: WKK LEGAL Wisińska-Kurpiel Konsekwencje Adwokaci Spółka Partnerska

3) W prawie zwroty "nie sprzeczne" i "zgodne" (np. z ustawą, zasadami współżycia społecznego) oznaczają zazwyczaj to samo w kontekście ważności czynności prawnych (art. 58 § 1 k.c.), wskazując, że działanie jest zgodne z prawem. Oba terminy określają spójność działań z systemem prawnym.

W praktyce sądowej, sformułowanie "nie sprzeczne" jest często używane wymiennie z "zgodne", aby potwierdzić, że czynność prawna nie narusza przepisów, czyli jest legalna.

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa nie jest sprzeczna (jest zgodna) ze STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

**Art.7 ust.7 pkt.13 –**

**Wykazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.**

- Art. 17 ust. 1 pkt. 1. – dostęp do drogi publicznej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej –ul. Młynarska
- Art. 17 ust. 1 pkt. 2. – dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – w ul. Młynarskiej
- Art. 17 ust. 1 pkt. 3. – dostęp do sieci elektroenergetycznej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp sieci elektroenergetycznej – w ul. Młynarskiej
- Art. 17 ust. 2 pkt. 1. – przystanki komunikacji publicznej  
teren objęty wnioskiem położony jest w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz.2778)  
ulica Młynarska, przy Rynku
- Art. 17 ust. 2 pkt. 2. – szkoły podstawowe  
teren objęty wnioskiem położony jest w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły publicznej (warunek ten spełniają: Szkoła Podstawowa nr 1, ul. Szkolna 1, 05-190 Nasielsk, Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Kościuszki 21, 05-190 Nasielsk), która może przyjąć uczniów z planowanej inwestycji

- zaświadczenie Burmistrza miasta Nasielsk stanowi załącznik do wniosku
- Art. 17 ust. 4 – dostęp do urządzonych terenów wypoczynku bądź rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>  
planowana liczba mieszkańców 324 osoby  
minimalna powierzchnia terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3 000 m od planowanej inwestycji wynosi 1 296 m<sup>2</sup>  
warunek ten spełnia: park im. Jana Pawła II, stadion klubu Żbik i boiska szkolne
- Art. 17 ust. 4a pkt. 1. – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Wymagany ustawą dla tej inwestycji minimalny udział takiej powierzchni to 1 334,88 m<sup>2</sup>. Przewidziany w koncepcji teren ma 2.176,94 m<sup>2</sup> powierzchni.  
Powierzchnię i usytuowanie przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.
- Art. 17 ust. 4a pkt. 2. – minimalna ilość miejsc postojowych  
ilość i usytuowanie przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.
- Art. 17 ust. 6 – wysokość budynków  
wysokość budynków A, B, C - 4 kondygnacje, wysokość budynku D – 5 kondygnacji  
- przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.

#### UZASADNIENIE

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm przyjął największą do tej pory zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zasadnicze cele reformy, jak określiło Ministerstwo Rozwoju i Technologii, to między innymi – przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i przyrodniczo cenne i ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. ( Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi między innymi:

Art. 1. pkt. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: (...) 6) walory ekonomiczne przestrzeni, 7) prawo własności

Pkt. 2. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje przez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

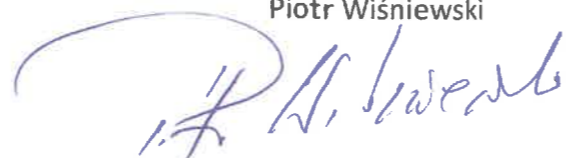
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej

Zgodnie z art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta podejmując uchwałę o lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta oraz potrzeby i możliwości rozwoju miasta i gminy wynikające z Ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjętego Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r.

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa na nieruchomości z dostępem do niezbędnych mediów, infrastruktury drogowej i komunikacji publicznej spełnia wszystkie intencje prawodawców opisane powyżej. Ponadto będzie ona odpowiedzią na strategiczne cele rozwoju miasta Nasielsk, podniesie atrakcyjność centralnej części miasta oraz zwiększy dostępność mieszkań w mieście.

Piotr Wiśniewski



**LISTA ZAŁĄCZNIKÓW****Załącznik nr 1.**

Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z określonymi granicami terenu objętego wnioskiem dla Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej oraz obszarem, na który Inwestycja będzie oddziaływać.

**Załącznik nr 2.**

Charakterystyka Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej, część opisowa i graficzna.

**Załącznik nr 3.**

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6. Ustawy w formie opisowej i graficznej.

**Załącznik nr 4.**

Opis i dane charakteryzujące wpływ Inwestycji Mieszkaniowej na środowisko

**Załącznik nr 5.**

Oświadczenie Inwestora o braku kolizji lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 punkty 1-13 Ustawy.

**Załącznik nr 6.**

Oświadczenie Inwestora w sprawie uzgodnienia dotyczącego portów i przystani morskich oraz obszarów kolejowych.

**Załącznik nr 7.**

Zaświadczenie o którym mowa w Art. 17 ust. 2 pkt 2. Ustawy (tzw. zaświadczenie oświatowe)

**Załącznik nr 8.**

Kopia zaświadczenia o nadaniu uprawnień architektonicznych panu Sebastianowi Lobie .

**Załącznik nr 9.**

Kopia aktualnego zaświadczenia o przynależności do Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów pana Sebastiana Loby.

**Załącznik nr 10. 1a**

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – budynek A

**Załącznik nr 10. 1b**

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – budynek B

**Załącznik nr 10. 1c**

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – budynek C

**Załącznik nr 10. 1d**

Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – budynek D

**Załącznik nr 10. 2**

Warunki techniczne przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej.

**Załącznik nr 10.3 a**

Warunki przyłączenia do sieci gazowej – budynek A

**Załącznik nr 10.3 b**

Warunki przyłączenia do sieci gazowej – budynek B

**Załącznik nr 10.3 c**

Warunki przyłączenia do sieci gazowej – budynek C

**Załącznik nr 10.3 d**

Warunki przyłączenia do sieci gazowej – budynek D

**Załącznik nr 10.4**

Zapewnienie dostawy en. elektrycznej z sieci elektroenergetycznej Energa-Operator S.A.

**Załącznik nr 10.5 a**

Możliwość przyłączenia do sieci teletechnicznej budynek - A

**Załącznik nr 10.5 b**

Możliwość przyłączenia do sieci teletechnicznej budynek - B

**Załącznik nr 10.5 c**

Możliwość przyłączenia do sieci teletechnicznej budynek - C

**Załącznik nr 10.5 d**

Możliwość przyłączenia do sieci teletechnicznej budynek - D

**Załącznik nr 10.6 a**

Postanowienie w sprawie uzgodnienia zmiany sposobu zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej wydane przez Zarząd Powiatu Nowodworskiego

**Załącznik nr 10.6 b**

Decyzja w sprawie lokalizacji trzech wjazdów na teren inwestycji mieszkaniowej wydane przez Zarząd Powiatu Nowodworskiego

**Załącznik nr 10.6 c**

Zgoda na lokalizację miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej – składnika inwestycji towarzyszącej przez Zarząd Powiatu Nowodworskiego

**Załącznik nr 11**

Porozumienie zgodne z art.24 w nawiązaniu do art.22 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami). Uchwała NR XXV/171/2026 Rady Powiatu Nowodworskiego z dnia 26 marca 2026r.

**Załącznik nr 12**

Pismo wydane przez Zarząd Starostwa Nowodworskiego znak IDP.7134.1.06.2026 w sprawie parametrów technicznych przebudowy drogi powiatowej

**Załącznik nr 13**

Oświadczenie Inwestora o zgodności wersji papierowej i wersji elektronicznej.

**Załącznik nr 13a**

Oświadczenie Pełnomocnika o zgodności wersji papierowej i wersji elektronicznej.

**Załącznik nr 14**

---

Pełnomocnictwo.

**Załącznik nr 14a**

---

Potwierdzenie wykonania przelewu za pełnomocnictwo.

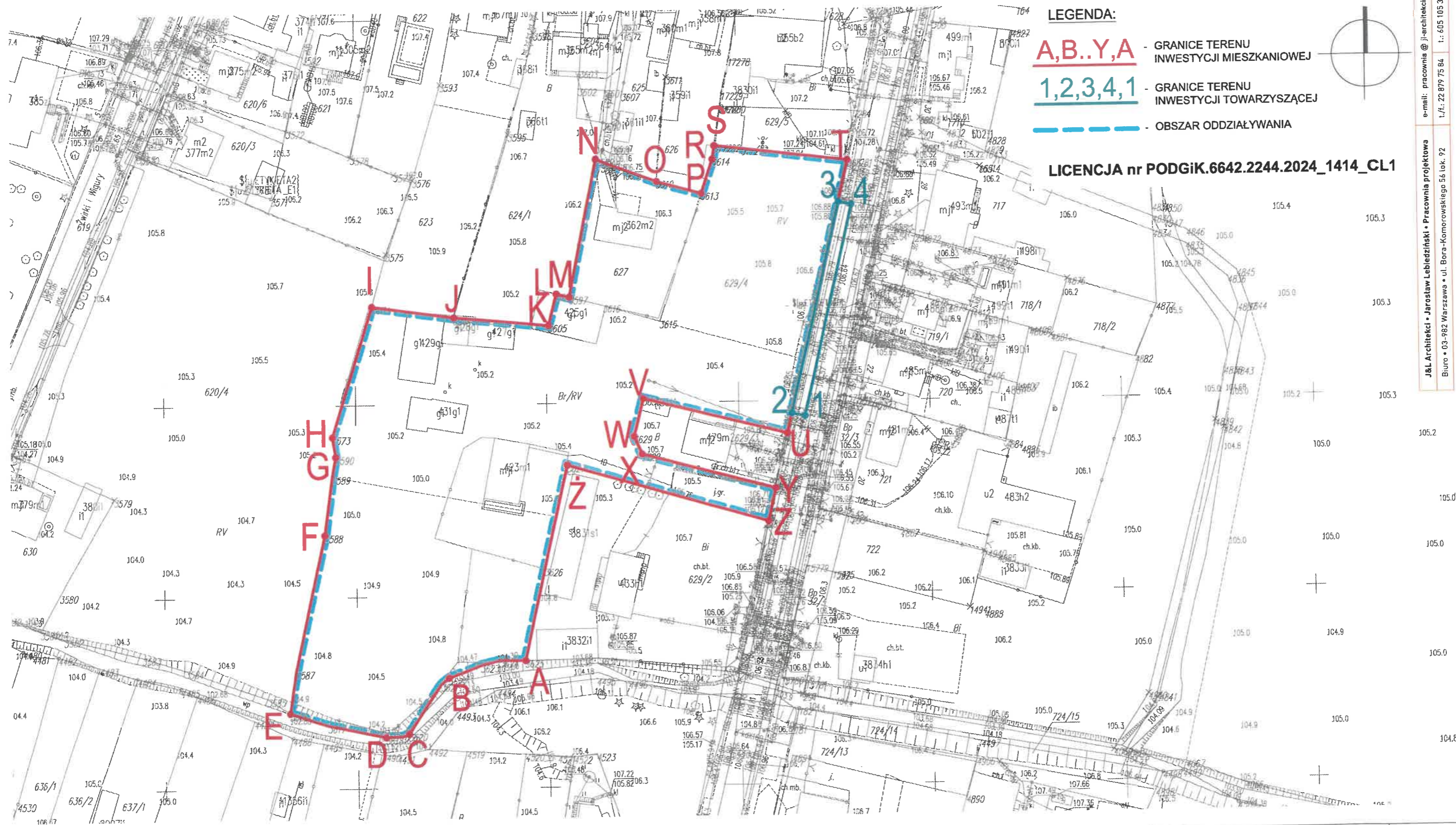
**Załącznik nr 15**

---

Informatyczny nośnik danych zawierający zapis elektroniczny wniosku wraz z załącznikami do wniosku.



# 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	<b>z1</b>
-------------------------------	-----------

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

## BUDOWY TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO – HANDLOWYMI, WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY ULICY MŁYNARSKIEJ W NASIELSKU

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

### CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

#### CZĘŚĆ OPISOWA I GRAFICZNA

**INWESTOR**  
**TOMASZ PAWŁOWSKI**

**PROJEKT**  
**J & L ARCHITEKCI**  
**JAROSŁAW ŁEBIEDZIŃSKI**

WARSZAWA MARZEC 2026

ROZPOWSZECZNIANIE NINIEJSZEGO OPRACOWANIA JAK TEŻ JEGO FRAGMENTÓW, W TYM WYKONANYCH RYSUNKÓW, A PONAĐTO UMIESZCZANIE W SYSTEMACH DANYCH, ZA WYJĄTKIEM WŁAŚCIWYCH ORGANÓW ADMINISTRACJI, PRZEKAZYWANIE W JAKIEJKOLWIEK FORMIE, W TYM ELEKTRONICZNEJ, MECHANICZNEJ, FOTOKOPII, REPRODUKCJI, PRZEDRUKU ORAZ DOKONYWANIE ZMIAN BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE I PODLEGA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ Z MOCY ART.116. 117. 118 USTAWY Z DNIA 14 LUTEGO 1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH. DZ.U. NR 24 POZ. 83 Z 1994 R



e-mail: [jl.architekti@o2.pl](mailto:jl.architekti@o2.pl)  
t./f.: 22 879 75 84 t. 605 105 330

J&L Architekti • Jarosław Lebedziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 05-982 Warszawa • ul. Bors-Komorowskiego 56 lok. 92

## CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

### 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

## I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

w rozumieniu art. 2 pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących  
( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami).

### 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)

CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 32/5 OBRĘB MIASTO NASIELSK, (UL. MŁYNARSKA).

**CZĘŚĆ OPISOWA STRONA 3**

#### SPIS RYSUNKÓW

RYS NR CH 1.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	SKALA 1:1 000	STRONA 8
RYS NR CH 2.	ETAPOWANIE INWESTYCJI	SKALA 1:1 000	STRONA 9
RYS NR CH 3.	GARAŻE, PARKINGI I DROGI JE OBSŁUGUJĄCE	SKALA 1:1 000	STRONA 10
RYS NR CH 4.	UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNIEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ	SKALA 1:750	STRONA 11

## CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

### 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**

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

### INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

w rozumieniu art. 2. pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)

**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)**

CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 32/5 OBRĘB MIASTO NASIELSK, (UL. MŁYNARSKA).

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

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

#### Planowane zapotrzebowanie na wodę:

##### ilościowe

- woda na cele socjalno-bytowe około 101 m<sup>3</sup>/doba
- woda na cele przeciwpożarowe zewnętrzne i wewnętrzne około 21,6 m<sup>3</sup>/doba

##### przyłączenie do sieci wodociągowej

- budynek 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 lub nieczynnych fragmentów infrastruktury
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy

#### Planowany sposób odprowadzenia ścieków bytowych

##### ilościowy

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

##### przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej

- DN 200 mm w ul. Młynarskiej (pasie drogowym)
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy

#### Planowane zapotrzebowanie na energię

##### ilościowe

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

#### Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

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.

- 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
- 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
- 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.

##### Obliczenie chłonności gruntu

Wody opadowe z dachu będą odprowadzane grawitacyjnie na tereny zielone na działce. Ilość wód opadowych spływającą z dachu obliczono ze wzoru:

$$q = \Psi \times A \times \frac{I}{10000} [l/s]$$

$\Psi$  - współczynnik spływu

A – powierzchnia odwadniana [m<sup>2</sup>]

I – natężenie deszczu [dm<sup>3</sup>/(s\*ha)]

Powierzchnia dachu – A=4053 m<sup>2</sup>

$$q = 0,8 \times 4053 \times 0,015 = 48,63 [l/s]$$

Całkowita ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu dla opadu o natężeniu  $q = 150 [l/s*ha]$  wyniesie  $Q = 48,6 [l/s] = 0,0486 [m^3/s]$ .

Dla deszczu o czasie trwania  $t=15\text{min}$  całkowita ilość wód opadowych wyniesie  $V=48,6 [l/s] \times 900 [s] = 43\,740 [l] = 44,0 [m^3]$

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie – F=2615 m<sup>2</sup>

Obliczenia chłonności gruntu (wielkości infiltracji):

$$Q = F \times k \times I$$

gdzie:

Q – wydatek filtracji

F – powierzchnia [m<sup>2</sup>]

I – spadek hydrauliczny; przyjęto I=1

k – współczynnik filtracji strefy chłonnej zbudowanej w przewodzie z piasków drobnych przyjęto = 0,00015 [m/s]

$$Q = 2615 [m^2] \times 0,00015 [m/s] = 0,392 [m^3/s] = 392 [l/s] > 48,6 [l/s]$$

Teren zielony działki o powierzchni 2615 [m<sup>2</sup>] i grunt o wykazanej budowie geologicznej zbilansuje wody opadowe i roztopowe odprowadzone powierzchniowo z dachów projektowanych budynków.

szczegółowy sposób odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych określi projekt budowlany na warunkach wskazanych przez gestora mediów

#### Planowane zapotrzebowanie na ciepło

##### ilościowe

- zasilenie podstawowe około 76 000 m<sup>3</sup>/rok

##### przyłączenie do istniejącej sieci gazowej

- do sieci gazowej DN 63 mm w ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez gestora mediów
- ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestora mediów
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy

#### Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę

Przyłączenie do istniejącej sieci teletechnicznej w ul. Młynarskiej

#### Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu

#### Planowana liczba miejsc postojowych

Teren Inwestycji Mieszkaniowej znajduje się przy ul. Młynarskiej w odległości 160 m (w rozumieniu Ustawy) od Rynku, praktycznie w centrum Nasielska. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk znajduje się on w obszarze zabudowy wielorodzinnej.

W Ustawie o ułatwieniach - w art. 19 (określanie lokalnych standardów urbanistycznych) w ustępie 3 czytamy – „w lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej” 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 – 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
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej – 241 szt.
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji towarzyszącej - 7 szt. (miejsca ogólnodostępne dla obsługi lokali usługowo – handlowych)
- łączna projektowana ilość miejsc postojowych - 248 szt.

#### Dostęp do drogi publicznej

planowana Inwestycja Mieszkaniowa ma dostęp do drogi publicznej – ul. Młynarska działka ewidencyjna nr 32/5 obręb miasto Nasielsk

#### Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej

##### dla Inwestycji Mieszkaniowej

- miejsca gromadzenia odpadów stałych stanowiąc będą wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków dostępne od zewnątrz oraz dostępne dla osób z niepełno sprawnościami
- odpady będą segregowane i zagospodarowywane zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie miast Nasielsk

dla Inwestycji Towarzyszącej

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

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

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

**W ramach Inwestycji Mieszkaniowej zostaną zrealizowane**następujące budynki/budowle:

- budynki – A, B, C o funkcji wyłącznie mieszkalnej – funkcja główna
- budynek – D (wzdłuż ul. Młynarskiej) o funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach (2-5) z funkcją handlową lub usługową na 1 kondygnacji (parterze - zgodnie z załącznikiem graficznym) – usługi nieuciążliwe – funkcja uzupełniająca
- garaże podziemne (kondygnacja -1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca – A, B, C (odpowiednio dla każdego budynku), wjazdy do garażu w budynkach A i B w bryłach budynków, dla garażu C wjazd w oddzielnej bryle, wjazdy zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej
- garaż podziemny (kondygnacja -1) wielostanowiskowy dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca – budynek D - wjazd od ul. Młynarskiej
- pomieszczenia śmietników zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) każdego z budynków – funkcja uzupełniająca
- garaże naziemne (kondygnacja 1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca – budynki C i D odpowiednio dla każdego budynku, wjazdy do garaży z terenu inwestycji mieszkaniowej
- pomieszczenia na rowery i wózki zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) 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

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 w rozumieniu art. 2 pkt. 11 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762)
- przebudowa dwóch wjazdów i budowa jednego na teren inwestycji mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej,

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 vegetację roślin

**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 inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) 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
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestorów mediów
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy

**Obsługa komunikacyjna planowanej Inwestycji Mieszkaniowej**samochodowa

- z istniejących dróg publicznych – ul. Młynarskiej

piesza

- istniejące chodniki wzdłuż ul. Młynarskiej
- planowaną infrastrukturę na terenie Inwestycji Mieszkaniowej: ciągi piesze i przestrzenie ogólnodostępne

obsługa pożarowa

- ze względu na wysokość zabudowy projektowane w Inwestycji Mieszkaniowej budynki A, B, C (budynki niskie – 4 kondygnacyjne) nie wymagają dróg pożarowych dla budynku D drogę pożarową stanowi ulica Młynarska

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

**Charakterystyczne parametry techniczne Inwestycji Mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.**

**CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

➤ powierzchnia terenu Inwestycji Mieszkaniowej -	PT	10 679,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy maks.	PZ	4 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy min.	PZ	4 000,00 m <sup>2</sup>
➤ wskaźnik zabudowy maks.	PZ / PT	0.39
➤ powierzchnia utwardzona	PUTW	2 853,86 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia dróg i dojazdów do garaży	PDG	1 361,70 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biologicznie czynna na gruncie	PBC gr	2 615,30 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biol. czynna na płycie garaży (50%)	PBC gar	583,60 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biologicznie czynna łącznie	PBC	3 198,90 m <sup>2</sup>
➤ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	PBC	29,95 %
➤ powierzchnia całkowita nadziemna maks. (bez loggi i balkonów)	PCN	16 580,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita nadziemna min. (bez loggi i balkonów)	PCN	15 000,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita podziemna maks.	PCP	6 500,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita podziemna min.	PCP	6 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita maks. łącznie	PC = PCN+PCP	23 080,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań maks.	PUM	9 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań min.	PUM	8 400,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa usług/handlu maks.	PUU	480,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa usług/handlu In.	PUU	420,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa maks. łącznie	PU	9 880,00 m <sup>2</sup>
➤ maksymalny wskaźnik intensywności brutto	PCN/ PT	1.55
➤ maksymalny wskaźnik intensywności netto	PUM/PT	0.89
➤ wysokość budynków	13,50 i 16,50 m n.p.t	
➤ liczba kondygnacji nadziemnych	4 i 5	
➤ liczba kondygnacji podziemnych	1	

**CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**Inwestycja Towarzysząca –

na części działki ewidencyjnej 32/5 obręb Miasto Nasielsk, pas drogowy ul. Młynarskiej 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 inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)
  - ewentualne kolizje usuwane będą na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy
  - sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestorów mediów
  - realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy
- |  |         |                       |
|--|---------|-----------------------|
| ➤ powierzchnia terenu Inwestycji Towarzyszącej - | PT      | 194,20 m <sup>2</sup> |
| ➤ powierzchnia zabudowy                          | PZ      | 0                     |
| ➤ wskaźnik zabudowy                              | PZ / PT | 0                     |
| ➤ powierzchnia dróg, parkingów i chodników       | PDP     | 188,80 m <sup>2</sup> |

**DANE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ NA ŚRODOWISKO.**garaże i parkingi

- |   |     |                         |
|---|-----|-------------------------|
| ➤ powierzchnia garaży naziemnych łącznie  | PGn | 635,40 m <sup>2</sup>   |
| ➤ powierzchnia garaży podziemnych łącznie | PGa | 5 443,00 m <sup>2</sup> |
| ➤ powierzchnia dróg i dojazdów do garaży  | PDG | 1 361,70 m <sup>2</sup> |

inwestycja Towarzysząca

- |  |     |                       |
|--|-----|-----------------------|
| ➤ powierzchnia dróg, parkingów i chodników | PDP | 188,80 m <sup>2</sup> |
|--|-----|-----------------------|

łącznie powierzchnia garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi **7 628,90 m<sup>2</sup> – tj. ca 0,763 ha**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z dnia 29 sierpnia 2023 r. poz.1724) § 1. pkt. 3 lit. c)

uznaje się za przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów o powierzchni nie mniejszej niż **1,0 ha**

Ze względu na § 1. pkt. 3 lit. c) planowana Inwestycja Mieszkaniowa i Inwestycja Towarzysząca **nie jest inwestycją** mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastruktura

- powierzchnia terenu Inwestycji Mieszkaniowej - PT 10 679,00 m<sup>2</sup> – tj. **1, 076 ha**
- powierzchnia terenu Inwestycji Towarzyszącej - PT 194,20 m<sup>2</sup> – tj. **0, 0194 ha**

łącznie powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą w tym z Inwestycją Towarzyszącą **10 873,2m<sup>2</sup> – tj. ca 1,087 ha**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. poz.1839 oraz z 2022 r. poz.1071) § 3. ust. 1 pkt. 55 lit. b)

uznaje się za przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż **2 ha**

Ze względu na § 3. ust. 1 pkt. 55 lit. b) planowana Inwestycja Mieszkaniowa i Inwestycja Towarzysząca **nie jest inwestycją** mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

Oddziaływanie planowanych Inwestycji na środowisko zostało dokładniej opisane w **ZAŁĄCZNIKU nr 4**

Inne czynniki

Projektowane budynki i teren objęty projektem nie niosą ze sobą istniejących lub mogących wystąpić zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych budynków i ich otoczenia.

W projektowanych obiektach budowlanych nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.

Planowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji hałasu, będzie spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

Projektowana inwestycja nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Sposób jej realizowania nie wiąże się z zagrożeniem dla zdrowia ludzi. Emisja substancji do środowiska związana z ruchem samochodów osobowych po drogach dojazdowych nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia w powietrzu na poziomie terenu.

Inwestycja nie wpłynie na stan zanieczyszczenia powietrza w najbliższym jej otoczeniu.

Funkcjonowanie planowanej inwestycji nie spowoduje wystąpienia żadnych przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń w powietrzu atmosferycznym ani na poziomie ziemi dla zabudowy ani na poziomie ziemi w rejonie realizacji inwestycji. Eksploatacja inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji substancji do powietrza atmosferycznego z uwagi na ochronę zdrowia ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz.845).

Oddziaływanie skumulowane określone przy uwzględnieniu aktualnego stanu jakości powietrza w rejonie planowanej inwestycji nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia w powietrzu.

Na terenie przedmiotowej inwestycji zostaną wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów przed przekazaniem ich odbiorcom: w wydzielonych pojemnikach.

W wyniku funkcjonowania Inwestycji będą powstawać głównie odpady o charakterze odpadów komunalnych.

Nie przewiduje się urządzeń elektroenergetycznych będących źródłem promieniowania.

UWAGI

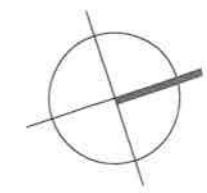
Planowana Inwestycja Mieszkaniowa realizowana będzie w etapach Budowa przyłączy: wodnokanalizacyjnego, gazowego, energetycznego, teletechnicznego – na warunkach wydanych przez gestorów mediów - wiążąca się z przebudową (modyfikacją) sieci uzbrojenia terenu, przebudowa i budowa wjazdów na teren inwestycji mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej, realizowana będzie według harmonogramu zależnego od uzgodnień z zarządcą drogi i gestorami mediów.

Planowana Inwestycja Towarzysząca na części działki ewidencyjnej 32/5 obręb Miasto Nasielsk, pas drogowy ul. Młynarskiej - przebudowa drogi powiatowej w zakresie przebudowy chodnika i budowy parkingu naziemnego na 7 miejsc postojowych przy ulicy Młynarskiej, realizowana będzie według harmonogramu zależnego od uzgodnień z zarządcą drogi i gestorami mediów.



*Sebastian Loba*

# PROJEKT ZAGOSODAROWANIA TERENU SKALA 1 : 1000



## LEGENDA:

- 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
- ZIELEŃ NA PŁYCCIE
- DROGI I PARKINGI
- CHODNIKI
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- WEJŚCIA DO ŚMIETNIKÓW
- WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA NP

**CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**  
 BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKANEGO 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

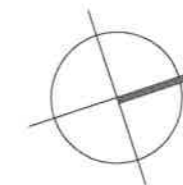
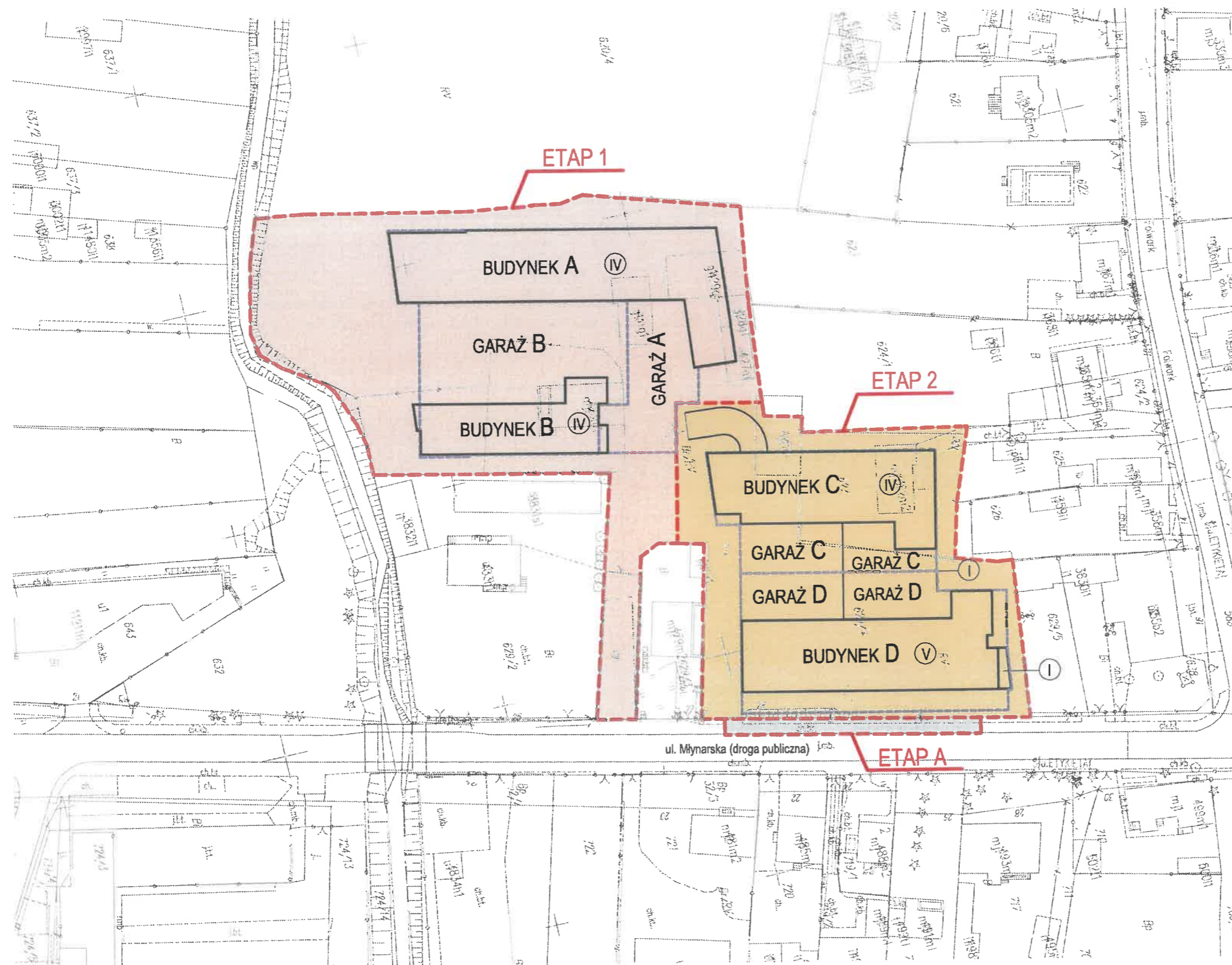
INWESTOR:  
 TOMASZ PAWŁOWSKI

**CH1**

J&L Architekt • Jarosław Lebieździński • Pracownia projektowa  
 e-mail: pracownie@jl-architekt.pl  
 t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330  
 Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

FOTOWZROST: W ANE NIEZBIEGIEGO OPRACOWANA, JAK I JEJEGO FRAGMENTÓW, W TYM WOKALCĘ, WYKONANYCH PRÓBNIKÓW, A TONADIO UNWIEŻCZANE W SYSTEMACH DAWYCH - ZA WYJĄTKIEM WŁAŚCIWIC-ORGANÓW ADM. SPACI PRZEZAT WIANE W JAKIŚK, WSK FORME WYMI E, BTRON CZEJ MECHANICZNY FOTOKOP., REPRODUKCYJ, PRZEKUBU OPAL DOKONYWANIE I AN BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRODZ. ONE FODLEGA ODPOR EDY A NOGO KARNEJ I WOCY ARB. 116. 117. 118 USTAWY Z DN A 14 LUTEGO 1997 ROKU O FRAWIE AUTORSKIM I FRAWACH FOTOREWNYC-.. EDZU 58.24 FOT.837. 1994 83

# ETAPOWANIE INWESTYCJI SKALA 1 : 1000



## LEGENDA:

- GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ETAP 1
- GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ETAP 2
- GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ ETAP A
- GRANICE ETAPÓW
- OBRYS BUDYNKÓW
- OBRYS GARAŻY PODZIEMNYCH

## CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

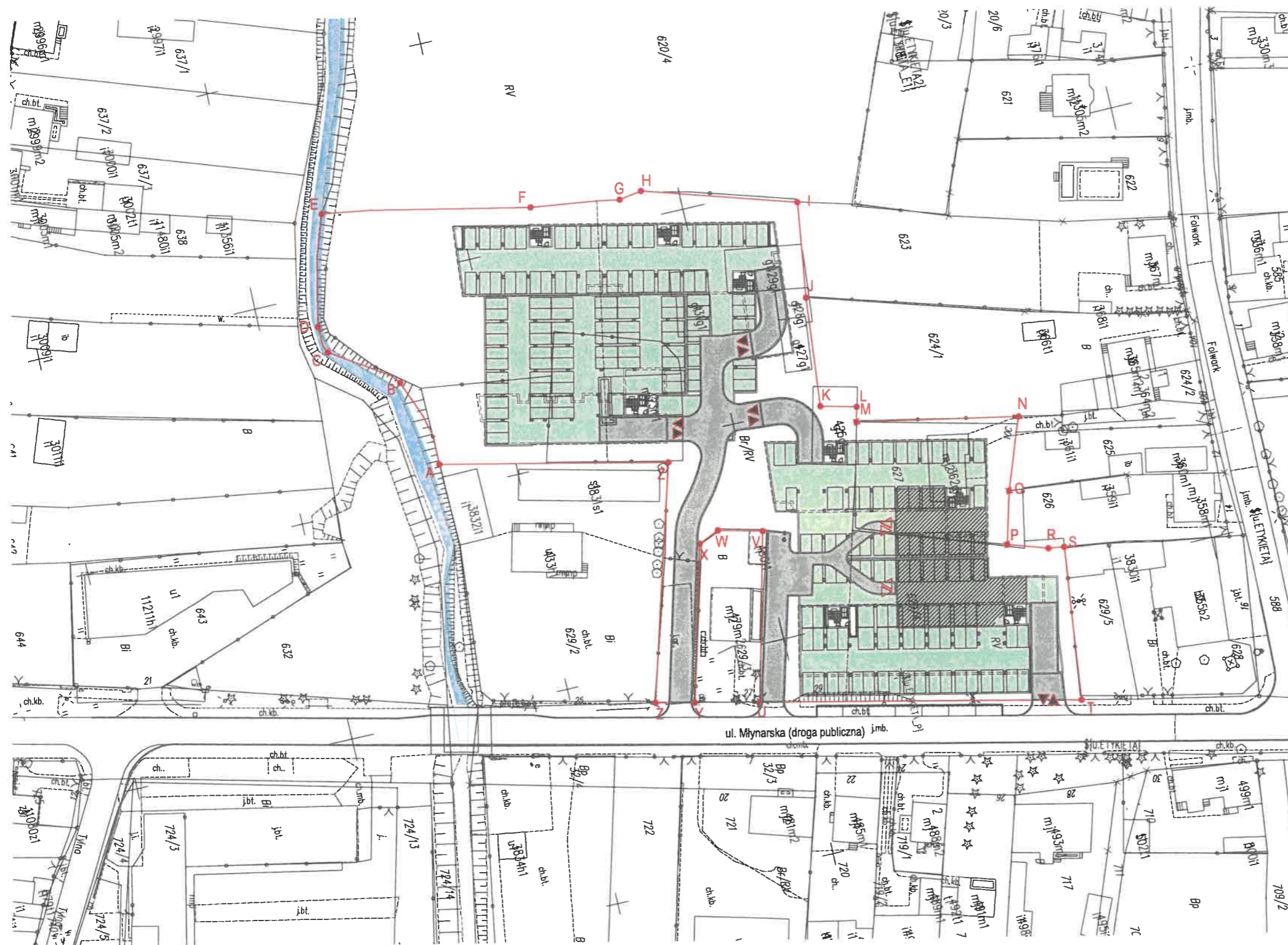
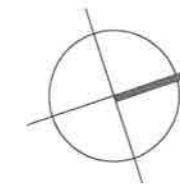
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKLANEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO-HANDLOWYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZY UL. MŁYNARSKIEJ W NASIELSKU DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627, OBRĘB Miasto Nasielsk

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

CH2

ROZDZIAŁ 1.1. WYKONANIE STUDIUM WSKAZUJĄCEGO NA WYKONANIE WNIOSKU O ZGODĘ NA WYKONANIE DZIAŁALNOŚCI WYKONAWCZYCH W OBRĘBIE MIASTA NASIELSKA DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627, OBRĘB Miasto Nasielsk. WYKONANIE STUDIUM WSKAZUJĄCEGO NA WYKONANIE WNIOSKU O ZGODĘ NA WYKONANIE DZIAŁALNOŚCI WYKONAWCZYCH W OBRĘBIE MIASTA NASIELSKA DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627, OBRĘB Miasto Nasielsk. WYKONANIE STUDIUM WSKAZUJĄCEGO NA WYKONANIE WNIOSKU O ZGODĘ NA WYKONANIE DZIAŁALNOŚCI WYKONAWCZYCH W OBRĘBIE MIASTA NASIELSKA DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627, OBRĘB Miasto Nasielsk.

# GARAŻE, PARKINGI I DROGI WEWNĘTRZNE NA TERENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ SKALA 1 : 1000



## LEGENDA:

- A,B,Z,Y,A** - GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- GARAŻE NAZIEMNE
- GARAŻE PODZIEMNE
- PARKING I DOJAZDY DO GARAŻY
- CHODNIK
- WJAZD I WYJAZD DO GARAŻU NAZIEMNEGO
- WJAZD I WYJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO

## DANE LICZBOWE

POWIERZCHNIA GARAŻY NAZIEMNYCH NA TERENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	635,40 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA GARAŻY PODZIEMNYCH NA TERENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	5 443,00 m <sup>2</sup>
POW. DRÓG I DOJAZDÓW DO GARAŻY NA TERENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	1 361,70 m <sup>2</sup>
POWIERZCHNIA GARAŻY I PARKINGÓW I INFRASTRUKTURA TOWARZYSZĄCA ŁĄCZNIE	7 440,10 m <sup>2</sup>

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

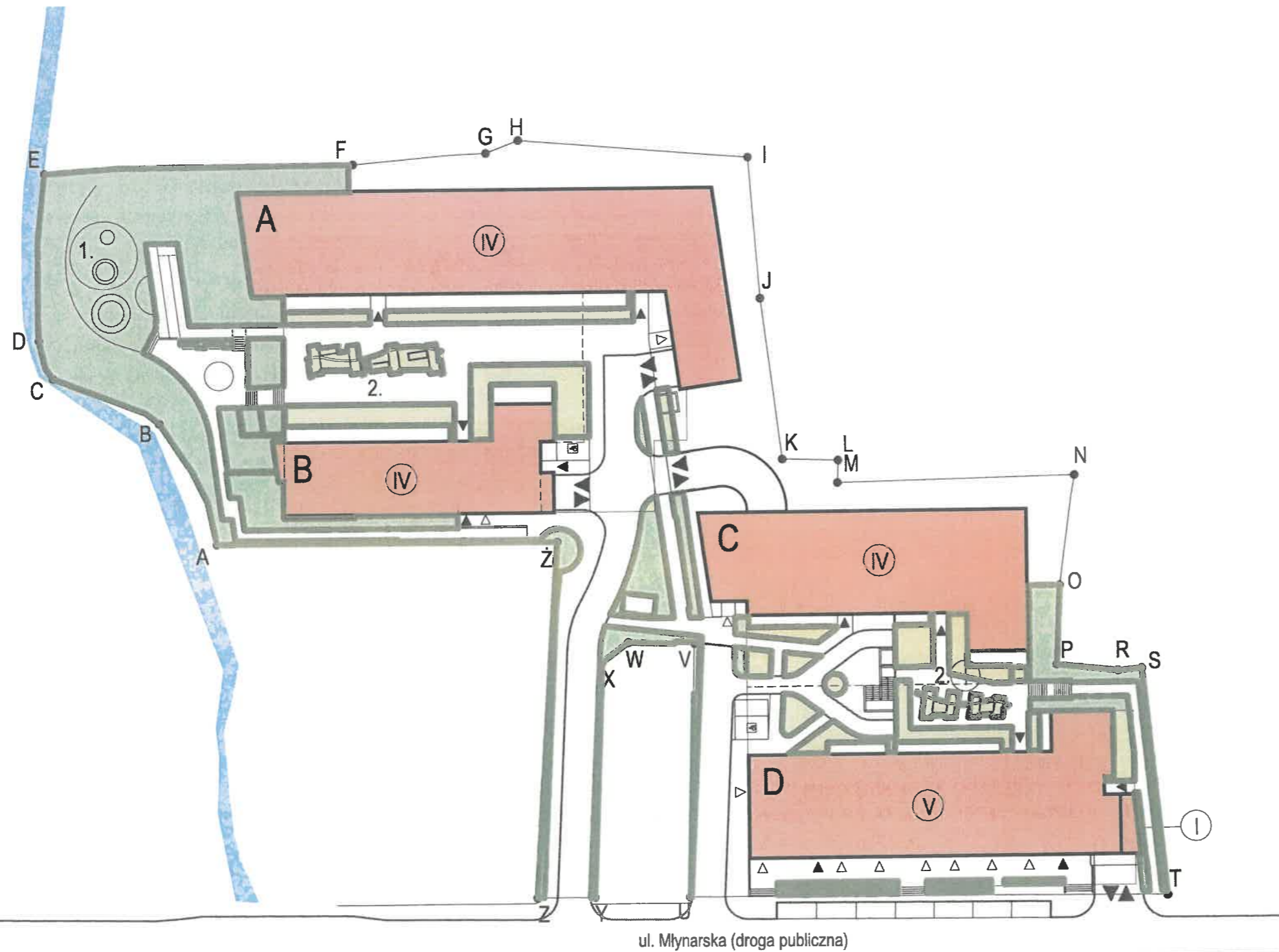
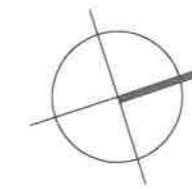
**CH3**

## CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

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

# UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ

SKALA 1 : 750



### LEGENDA:

- A,B..Y,A - GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- 1. - PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
- 2. - TEREN REKREACYJNY DOSTĘPNY DLA OSÓB STARSZYCH I NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- OBRYŚ P.B.C. OGÓLNODOSTĘPNEJ
- ZIELEŃ OGÓLNODOSTĘPNA NA PŁYTCIE
- ZIELEŃ OGÓLNODOSTĘPNA NA GRUNCIE
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH

### DANE LICZBOWE

POW. TERENU INWESTYCJI MIESZK.	10 679,00 m <sup>2</sup>
WYMAGANY MINIMALNY UDZIAŁ [ 25% ] POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	2 669,75 m <sup>2</sup>
W TYM WYMAGANY MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ [ 50% ]	1 334,88 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA NA GRUNCIE	1 791,94 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA NA PŁYTCIE	770,00 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA ŁĄCZNIE (100% NA GRUNCIE I 50% NA PŁYTCIE)	2 176,94 m <sup>2</sup>
UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ W ODNIESIENIU DO MINIMALNEJ [25%] WYMAGANEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [PRZY WYMAGANYCH 50%]	81,54%

### CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

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

CH4

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

BUDOWY TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO - HANDLOWYMI  
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZY ULICY MŁYNARSKIEJ W NASIELSKU - DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

## BUDOWY TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI JEDNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻAMI ORAZ LOKALAMI USŁUGOWO - HANDLOWYMI ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZY ULICY MŁYNARSKIEJ W NASIELSKU

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

INWESTOR  
**TOMASZ PAWŁOWSKI**

PROJEKT  
**J & L ARCHITEKCI**  
**JAROSŁAW LEBIEDZIŃSKI**

WARSZAWA MARZEC 2026

ROZPOWSZECHNIANIE NINIEJSZEGO OPRACOWANIA JAK TEŻ JEGO FRAGMENTÓW, W TYM WYKONANYCH RYSUNKÓW, A PONADTO UMIESZCZANIE W SYSTEMACH DANYCH, ZA WYJĄTKIEM WŁAŚCIWYCH ORGANÓW ADMINISTRACJI, PRZEKAZYWANIE W JAKIEJKOLWIEK FORMIE, W TYM ELEKTRONICZNEJ, MECHANICZNEJ, FOTOKOPII, REPRODUKCJI, PRZEDRUKU ORAZ DOKONYWANIE ZMIAN BEZ ZGODY AUTORA JEST ZABRONIONE I PODLEGA ODPOWIEDZIALNOŚCI KARNEJ Z MOCY ART. 116. 117. 118 USTAWY Z DNIA 14 LUTEGO 1994 ROKU O PRAWIE AUTORSKIM I PRAWACH POKREWNYCH. DZ.U. NR 24 POZ. 83 Z 1994 R.



e-mail: [jl.architekci@o2.pl](mailto:jl.architekci@o2.pl)  
t./f.: 22 879 75 84 1.: 605 105 330

J&L Architekci • Jarosław Lebiecki • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

## SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>LOKALIZACJA</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PLANOWANIE PRZESTRZENNE</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>ANALIZY</b>	<b>4</b>
	Analiza standardów i powiązań Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej	4
	Analiza powiązań Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej z uzbrojeniem terenu.	4
<b>5.</b>	<b>KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA</b>	<b>5</b>
	Przedmiot zamierzenia budowlanego	5
	PODSTAWA OPRACOWANIA, DANE WYJŚCIOWE	5
	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ETAPOWANIE	6
	Obsługa komunikacyjna planowanej Inwestycji Mieszkaniowej	6
	Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu	7
	Przyłączenie Inwestycji do infrastruktury technicznej	7
	Planowana liczba miejsc postojowych	7
	Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna planowanej Inwestycji Mieszkaniowej	7
	Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej	8
	Emisja zanieczyszczeń gazowych :	8
	Właściwości akustyczne	8
	Zieleń	8
	Informacje i dane o ograniczeniach w zabudowie	8
	Ochrona konserwatorska	8
	Wpływ eksploatacji górniczej i zagrożeń środowiskowych	8
	Dane charakteryzujące wpływ Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej na środowisko.	8
	DANE TECHNICZNE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	11
	DANE TECHNICZNE INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ	11
	OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ	11
	PODSTAWA OPRACOWANIA, DANE WYJŚCIOWE	11
	INFORMACJE OGÓLNE	12
	OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU	12
	OPIS PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW, UKŁAD FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY, FORMA ARCHITEKTONICZNA ORAZ ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW	12
	AKUSTYKA	12
	DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	12
	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	12
	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	13

ZESPÓŁ AUTORSKI	14
CZĘŚĆ RYSUNKOWA	15

## SPIS RYSUNKÓW

rys nr 1.1	Mapa zasadnicza z granicami Inwestycji Mieszkaniowej – skala 1:2 000	16
rys nr 2.1	Studium uwarunkowań i położenie planowanej inwestycji – skala 1:100	17
rys nr 3.1	Istniejące zagospodarowanie terenu – skala 1:1 000	18
rys nr 4.1	Powiązania funkcjonalne – skala 1:4 000	19
rys nr 4.2	Dojście do przystanku komunikacyjnego – skala 1:4 000	20
rys nr 4.3	Dojście do publicznych szkół podstawowych – skala 1:4 000	21
rys nr 4.4	Dojście do terenów wypoczynku, rekreacji, sportu – skala 1:4 000	22
rys nr 4.5	Udział powierzchni biologicznie czynnej ogólnodostępnej – skala 1:750	23
rys nr 4.6	Budynki 5 kondygnacyjne w sąsiedztwie 500 m od inwestycji – skala 1:4 000	24
rys nr 4.7	Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu i dróg wewnętrznych oraz dostęp do drogi publicznej – skala 1:750	25
rys nr 5.1	Zakres inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej – skala 1:1 000	26
rys nr 5.2a	Projekt zagospodarowania terenu – skala 1:1 000	27
rys nr 5.2b	Projekt zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej – skala 1:1 000	28
rys nr 5.3	Etapowanie inwestycji – skala 1:1 000	29
rys nr 5.4	Obszar oddziaływania inwestycji – skala 1:750	30
rys nr 5.5	Rzut garażu – skala 1:600	31
rys nr 5.6	Rzut parteru – skala 1:600	32
rys nr 5.7	Rzut piętra 1 – skala 1:600	33
rys nr 5.8	Rzut piętra 2 - 3 – skala 1:600	34
rys nr 5.9	Rzut piętra 4 – skala 1:600	35
rys nr 5.10	Przekroje - schemat – skala 1:400	36
rys nr W.1	Wizualizacja	37
rys nr W.2	Wizualizacja	38
rys nr W.3	Wizualizacja	39
rys nr W.4	Wizualizacja	40
rys nr W.5	Wizualizacja	41
rys nr W.6	Wizualizacja	42
rys nr W.7	Wizualizacja	43
rys nr W.8	Wizualizacja	44
rys nr W.9	Wizualizacja	45
rys nr W.10	Wizualizacja	46

## 1. LOKALIZACJA

### Dane ogólne

Inwestor: Tomasz Pawłowski  
Budy Siennickie 7  
05-190 Nasielsk

Adres inwestycji:

### Inwestycja Mieszkaniowa

ul. Młynarska 25  
działka ewidencyjna nr 629/4, obręb miasto Nasielsk,  
działka ewidencyjna nr 627 obręb, miasto Nasielsk,

### Inwestycja Towarzysząca

część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk, ul. Młynarska

Teren Inwestycji Mieszkaniowej położony jest nad rzeką Nasielną przy ul. Młynarskiej w odległości niecałych 200 metrów od historycznego centrum Nasielska – Rynku. Jest on widoczny z narożnika Rynku. Rynek w Nasielsku staraniem władz i społeczeństwa jest pięknie zagospodarowany i stanowi jedną z głównych, a może i główną wizytówkę miasta.

Niestety trzeba stwierdzić, że przestrzeń miejska na północ od ul. Kościelnej i Tylnej jest chaotyczna i zdegradowana, zajęta w większości (powierzchnia) przez składy budowlane, działalność produkcyjną i handlowo - usługową. Zabudowa w najbliższym sąsiedztwie jest chaotyczna, niska i ekstensywna (w tym zabudowa mieszkaniowa – domy jednorodzinne) bez wyraźnych wyróżniających cech architektonicznych, czy to regionalnych czy historycznych.

Ulica Młynarska ma nową nawierzchnię asfaltową i jest w pełni uzbrojona w infrastrukturę techniczną, jest drogą powiatową.

## 2. PLANOWANIE PRZESTRZENNE

Teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk jest na etapie procedowania.

W rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej położony jest w obszarze **STREFY A**. W rysunku studium wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej (oznaczone symbolem **MU**). Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie **MU**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. zawiera następujące zapisy w swoim tekście:

Dział II. Identyfikacja podstawowych problemów rozwoju. (...)

4. Problemy strukturalne (...) – relatywnie stara struktura zasobów mieszkaniowych (ok. 25% mieszkań sprzed 1945 r. wymaga wymiany, modernizacji, (...) dekapitalizacja zasobów mieszkaniowych centrum miasta. (...)

Dział III. Cele rozwoju.

(...) poprawa jakości życia mieszkańców poprzez: poprawę warunków zamieszkania.

Dział IV. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

1. Planowana struktura funkcjonalno – przestrzenna.

W strukturze wewnętrznej gminy (...) wyodrębniono strefy przestrzenne. Strefa A-miejska – strefa intensywnego rozwoju funkcji osadniczo-usługowych i produkcyjnych w oparciu o ukształtowany ośrodek miejski, posiadający (...) możliwości rozwoju. Obejmuje [ona] miasto Nasielsk –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest w strefie-A

2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno-przestrzennych.

Strefa A – (...) podniesienie atrakcyjności poprzez: przekształcenie i rehabilitację centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele mieszkalno – usługowe, intensyfikacja użytkowania terenów. (Inwestycja Mieszkaniowa położona jest w centralnej części miasta) (...)

3.5 Obszary przeznaczone pod zabudowę (...) wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej (oznaczone symbolem MU) (Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie **MU**)

## 3. TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ

Teren Inwestycji Mieszkaniowej przy ul. Młynarskiej 25 obejmuje:  
działkę ewidencyjną nr 629/4, obręb miasto Nasielsk,  
działkę ewidencyjną nr 627 obręb, miasto Nasielsk,

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Młynarskiej przez dwa wjazdy. Ulica stanowi wschodnie sąsiedztwo terenu.

Od północy teren graniczy z działkami o numerach ewidencyjnych z obrębu miasto Nasielsk:

629/5 - działka Ochotniczej Straży Pożarnej zabudowana, 626 – zabudowana – dom jednorodzinny,

624/1 – zabudowana – dom jednorodzinny 625 – zabudowana – dom jednorodzinny

623 – zabudowana – dom jednorodzinny

Od strony południowo –wschodniej z działką 629/2 – zabudowana – sklep budowlany.

Od strony zachodniej teren graniczy z działką o numerze ewidencyjnym 620/4 obręb miasto Nasielsk. Działka nie jest zabudowana. Południową granicę terenu stanowi rzeka Nasielna.

Ponadto w teren inwestycji „wcina” się działka o numerze ewidencyjnym 629/3 obręb Miasto Nasielsk. Granicę wschodnią tej działki stanowi ul. Młynarska, a pozostałe granice - teren inwestycji. Działka ta jest zabudowana domem jednorodzinny i ogrodzona.

Teren inwestycji ma bardzo nieregularny kształt, jest płaski z pochyleniem w stronę południową do rzeki Nasielnej.

Jest nieutwardzony, porośnięty trawą, nielicznymi krzakami i z rzadka niedużymi drzewami. Od strony ul. Młynarskiej nie jest ogrodzony, pozostałe granice to ogrodzenia sąsiadów.

Na terenie inwestycji znajdują się obecnie budynki/budowle:  
niezamieszkały budynek mieszkalny (dom jednorodzinny) w złym stanie technicznym  
budynki gospodarcze w bardzo złym stanie technicznym  
budynek mieszkalny (dom jednorodzinny) w średnio-dobrym stanie technicznym

#### sieci i przyłącza:

napowietrzna linia elektroenergetyczna  
przyłącze teletechniczne

Teren Inwestycji Towarzyszącej obejmuje:  
część działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk, ul. Młynarska

na części działki ewidencyjnej nr 32/5 obręb miasto Nasielsk (ul. Młynarska) istnieją:  
sieci i przyłącza: wodne, kanalizacyjne –sanitarne i deszczowe, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, powierzchnie utwardzone

Powyższa zabudowa kolidująca z planowaną Inwestycją Mieszkaniową wraz z całym zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną kolidującą z planowaną Inwestycją Mieszkaniową zostaną rozebrane na podstawie osobnego opracowania w ramach odrębnych procedur dotyczących rozbiórki.

## 4. ANALIZY

### Analiza standardów i powiązań Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej

Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) Ustawy.

- Art. 17 ust. 1 pkt. 1. – dostęp do drogi publicznej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp do drogi publicznej –u. Młynarska
- Art. 17 ust. 1 pkt. 2. – dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp sieci wodociągowej i kanalizacyjnej –w ul. Młynarskiej

- Art. 17 ust. 1 pkt. 3. – dostęp do sieci elektroenergetycznej  
teren objęty wnioskiem posiada dostęp sieci elektroenergetycznej –w ul. Młynarskiej
- Art. 17 ust. 2 pkt. 1. – przystanki komunikacji publicznej  
teren objęty wnioskiem położony jest w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz.2778)  
ulica Młynarska, przy Rynku
- Art. 17 ust. 2 pkt. 2. – szkoły podstawowe  
teren objęty wnioskiem położony jest w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły publicznej (warunek ten spełniają: Szkoła Podstawowa nr 1,ul. Szkolna 1, 05-190 Nasielsk, Szkoła Podstawowa nr 2,ul. Kościuszki 21, 05-190 Nasielsk)  
która może przyjąć uczniów z planowanej inwestycji  
zaświadczenie Burmistrza miasta Nasielsk stanowi załącznik do wniosku
- Art. 17 ust. 4 – dostęp do urządzonych terenów wypoczynku bądź rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>  
planowana liczba mieszkańców maksymalnie 324 osoby  
minimalna powierzchnia terenu wypoczynku, rekreacji lub sportu w odległości nie większej niż 3 000 m od planowanej inwestycji wynosi 1 296 m<sup>2</sup>  
warunek ten spełnia: park im. Jana Pawła II, stadion klubu Żbik i boiska szkolne
- Art. 17 ust. 4a pkt. 1. – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25% powierzchni inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Wymagany ustawą dla tej inwestycji minimalny udział takiej powierzchni to 1 334,88 m<sup>2</sup>. Przewidziany w koncepcji teren ma 2.176,94 m<sup>2</sup> powierzchni.
- Art. 17 ust. 6 – wysokość budynków  
budynki A, B, C są czterokondygnacyjne, budynek D jest pięciokondygnacyjny

### Analiza powiązań Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej z uzbrojeniem terenu.

#### Dla Inwestycji Mieszkaniowej

Powiązanie z siecią wodociągową poprzez włączenie w istniejącą sieć DN 150 mm w ul. Młynarskiej  
Powiązanie z siecią kanalizacji sanitarnej poprzez włączenie w istniejący kanał DN 200 mm w pasie drogowym ul. Młynarskiej.

Powiązanie z siecią kanalizacji deszczowej poprzez włączenie w istniejący kanał kD 300 mm w ul. Młynarskiej dla wód z powierzchni utwardzonych. Wody deszczowe i roztopowe z dachów zagospodarowane na terenach zielonych własnej działki. Obliczenia w załączniku 2

#### **CHARAKTERYSTYKA.**

Powiązanie z siecią elektroenergetyczną poprzez połączenie z istniejącą siecią elektroenergetyczną, którego lokalizacja będzie określona w docelowych warunkach technicznych przyłączenia.

Powiązanie z siecią ciepłowniczą – nie dotyczy, brak takiej sieci.

Powiązanie z siecią gazową poprzez włączenie w istniejący kanał DN 63 mm w ul. Młynarskiej.  
Powiązanie z siecią teletechniczną poprzez włączenie w istniejącą sieć w ul. Młynarskiej.

Wszelkie planowane sieci, przyłącza czy instalacje zostaną zrealizowane, a kolizje istniejących sieci, przyłączy czy urządzeń z planowaną zabudową zostaną usunięte na zasadach ogólnych w oparciu o Art. 1 ust. 2 Ustawy.

#### Dla Inwestycji Towarzyszącej

Powiązanie z siecią wodociągową - nie dotyczy

Powiązanie z siecią kanalizacji sanitarnej - nie dotyczy

Powiązanie z siecią kanalizacji deszczowej poprzez włączenie w istniejący kanał kD 300 mm w ul. Młynarskiej.

Powiązanie z siecią elektroenergetyczną – usunięcie kolizji na potrzeby wybudowania parkingu naziemnego według warunków i uzgodnieniu z gestorem.

Powiązanie z siecią ciepłowniczą – nie dotyczy, brak takiej sieci.

Powiązanie z siecią gazową – nie dotyczy

Powiązanie z siecią teletechniczną – nie dotyczy

Inwestycja Towarzysząca stanowić będzie integralną całość z Inwestycją Mieszkaniową.

## 5. KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

### OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ – ZAGOSPODAROWANIE TERENU

#### Przedmiot zamierzenia budowlanego

#### 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**

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami).

oraz

#### INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

w rozumieniu art. 2. pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)

#### **PRZEBUDOWA DRUGI POWIATOWEJ W ZAKRESIE PRZEBUDOWY CHODNIKA I BUDOWY PARKINGU NAZIEMNEGO NA 7 MIEJSC POSTOJOWYCH PRZY ULICY MŁYNARSKIEJ W PASIE DROGOWYM DRUGI POWIATOWEJ NR 2422W (UL. MŁYNARSKA)**

CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 32/5 OBRĘB MIASTO NASIELSK, (UL. MŁYNARSKA)

#### PODSTAWA OPRACOWANIA, DANE WYJŚCIOWE

Teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk jest na etapie procedowania – zakończono zbieranie wniosków i przystąpiono do sporządzania projektu planu.

W rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej położony jest w obszarze **STREFY A**. W rysunku studium wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej (oznaczone symbolem **MU**). Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie **MU**.

Koncepcję wykonano na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami), Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk oraz wytycznych Inwestora.

W RAMACH INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ZOSTANĄ ZREALIZOWANE następujące budynki/budowle:

- budynki – A, B, C o funkcji wyłącznie mieszkalnej – funkcja główna
- budynek – D (wzdłuż ul. Młynarskiej) o funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach (2-5) z funkcją handlową lub usługową na 1 kondygnacji (parterze - zgodnie z załącznikiem graficznym) –usługi nieuciążliwe– funkcja uzupełniająca
- garaże podziemne (kondygnacja -1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca– A, B, C (odpowiednio dla każdego budynku), wjazdy do garażu w budynkach A i B w bryłach budynków, dla garażu C wjazd w oddzielnej bryle, wjazdy zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej
- garaż podziemny (kondygnacja -1) wielostanowiskowy dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca – budynek D - wjazd od ul. Młynarskiej
- garaże naziemne (kondygnacja 1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca–, C-D (odpowiednio dla dwóch budynków), wjazdy do garażu w budynkach C i D w bryłach budynków, wjazdy zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej

- pomieszczenia śmietników zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) każdego z budynków – funkcja uzupełniająca
- pomieszczenia na rowery i wózki zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) 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

#### 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, miejsce postojowe dla niepełnosprawnego na terenie Inwestycji Mieszkaniowej
- 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 w rozumieniu art. 2 pkt. 11 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762)
- przebudowa dwóch wjazdów i budowa jednego na teren inwestycji mieszkaniowej z ulicy Młynarskiej,

#### 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

#### W RAMACH INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ ZOSTANĄ ZREALIZOWANE

- 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) przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)  
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
- sieci i przyłącza według docelowych warunków technicznych od gestorów mediów
- realizacja sieci i przyłączy na zasadach ogólnych w trybie art. 1 ust. 2 Ustawy

#### PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU I ETAPOWANIE

Zespół zabudowy wielorodzinnej składa się z czterech budynków usytuowanych równolegle do siebie i zajmujących równomiernie powierzchnię bardzo nieregularnej działki. Projektowana zabudowa tworzy dwa wyraźnie zdefiniowane wnętrza urbanistyczne i jedno mniej zdefiniowane łączące dwa pierwsze. Każde z nich jest wnętrzem kierunkowym, dwa z otwarciem na południe, jedno na wschód.

Zespół zabudowy z założenia będzie otwarty (nieogrodzony).

Dwa wnętrza – dziedzińce – w założeniu mają mieć dużo zieleni oraz ławek pozwalających na odpoczynek i relaks i być wizytówką inwestycji. Jeden z nich ma dostęp do rzeki Nasielskiej gdzie przewiduje się miejsce pozwalające na kontakt z wodą i przyrodą nadrzeczną. Po zachodniej stronie dziedzińca zaprojektowano plac zabaw.

Wejścia i wyjścia z klatek zostały tak zaprojektowane by integrować mieszkańców zespołu. Wszystkie budynki mają bezpośrednie wyjścia na dziedzińce.

Ruch kołowy wewnątrz zespołu starano się sprowadzić do minimum, ale kształt działki wymusił zaprojektowanie trzech wjazdów do garaży podziemnych na terenie inwestycji. Ponieważ przyjęto, że garaże nie będą oddymiane (co ogranicza ich powierzchnię) a inwestycja ma być etapowana zdecydowano się na takie rozwiązanie.

Od ulicy Młynarskiej zaprojektowano budynek z bezpośrednim wjazdem do garażu z ulicy. Budynek ten ma zaplanowane usługi lokale usługowo-handlowe w parterze.

Planuje się realizację inwestycji w dwóch etapach. Etap I – budynki A i B, Etap II budynki C i D. Wynika to z kształtu działki i dostępu do dróg publicznych. Autorzy starali się w miarę możliwości honorować spokój mieszkańców budynku na działce 629/3 biorąc pod uwagę zarówno realizację jak i późniejszą eksploatację inwestycji.

#### Obsługa komunikacyjna planowanej Inwestycji Mieszkaniowej

##### samochodowa

- z istniejących dróg publicznych – ul. Młynarskiej

##### piesza

- istniejące chodniki wzdłuż ul. Młynarskiej
- planowaną infrastrukturę na terenie Inwestycji Mieszkaniowej: ciągi piesze i przestrzenie ogólnodostępne

##### obsługa pożarowa

- ze względu na wysokość zabudowy projektowane w Inwestycji Mieszkaniowej budynki A, B, C (budynki niskie – 4 kondygnacyjne) nie wymagają dróg pożarowych dla budynku D budynek (średniowysoki – 5 kondygnacji) drogę pożarową stanowi ulica Młynarska

### Określenie zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu

Zgodnie z działem **TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZACEJ**

### Przyłączenie inwestycji do infrastruktury technicznej

#### Planowane zapotrzebowanie na wodę:

##### ilościowe

- woda na cele socjalno-bytowe około 101 m<sup>3</sup>/doba
- woda na cele przeciwpożarowe zewnętrzne i wewnętrzne około 21,6 m<sup>3</sup>/doba

##### przyłączenie do sieci wodociągowej

- budynek 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

#### Planowany sposób odprowadzenia ścieków bytowych

##### ilościowy

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

##### przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej

- DN 200 mm w ul. Młynarskiej (pasie drogowym)

#### Planowane zapotrzebowanie na energię

##### ilościowe

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

#### Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych

##### ilościowe

- 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

##### przyłączenie do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej

- 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
- 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.

#### Planowane zapotrzebowanie na ciepło

##### ilościowe

- zasilenie podstawowe około 76 000 m<sup>3</sup>/rok

##### przyłączenie do istniejącej sieci gazowej

- do sieci gazowej DN 63 mm w ul. Młynarskiej na warunkach określonych przez gestora mediów

#### Planowane zapotrzebowanie na teletechnikę

Przyłączenie do istniejącej sieci teletechnicznej w ul. Młynarskiej

#### Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu

##### Planowana liczba miejsc postojowych -patrz charakterystyka inwestycji

W Ustawie o ułatwieniach - w art. 19 (określanie lokalnych standardów urbanistycznych) w ustępie 3 czytamy – „w lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej”  
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 – 238 szt. (współczynnik. 1,2 )
- maksymalna planowana powierzchnia lokali usługowo-handlowych – 480,00 m<sup>2</sup>
- wymagana ilość miejsc postojowych dla lokali ust. – handlowych – 10 szt.  
współczynnik 20 m.p. / 1 000 m<sup>2</sup> pow. usługowo - handlowej
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji mieszkaniowej – 241 szt.  
w tym 238 w garażach i 3 na terenie (miejsca na terenie dla obsługi lokali usługowo – handlowych)
- planowana liczba miejsc postojowych na terenie inwestycji towarzyszącej -7 szt.  
(miejsca ogólnodostępne dla obsługi lokali usługowo – handlowych)
- łączna projektowana ilość miejsc postojowych - 248 szt.

#### Dostęp do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna planowanej Inwestycji Mieszkaniowej

##### samochodowa

- z istniejących dróg publicznych – ul. Młynarskiej

##### piesza

- istniejące chodniki wzdłuż ul. Młynarskiej
- planowana infrastruktura na terenie Inwestycji Mieszkaniowej: ciągi piesze i przestrzenie ogólnodostępne

##### obsługa pożarowa

- ze względu na wysokość zabudowy projektowane w Inwestycji Mieszkaniowej budynki A, B, C (bud. niskie – 4 kond.) nie wymagają dróg pożarowych, dla budynku D (bud. średniowysoki – 5 kond.) drogę pożarową stanowi ul. Młynarska Planowana Inwestycja Mieszkaniowa ma dostęp do drogi publicznej – ul. Młynarska dz.ew. nr 32/5 obręb miasto Nasielsk

### Planowany sposób zagospodarowania odpadów dla Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej

#### dla Inwestycji Mieszkaniowej

- miejsca gromadzenia odpadów stałych stanowiąc będą wyodrębnione pomieszczenia w parterach budynków dostępne od zewnątrz oraz dostępne dla osób z niepełno sprawnościami
- odpady będą segregowane i zagospodarowywane zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku na terenie miast Nasielsk

#### dla Inwestycji Towarzyszącej

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

### Emisja zanieczyszczeń gazowych :

Kwestie emisji reguluje m.in. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony środowiska (art. 3 pkt 4 — definicja ustawowa emisji) W rozumieniu ustawy - nie dotyczy. Budynki będą ogrzewane paliwem gazowym – kotłownia w każdym budynku. Jest to czysta technologia.

### Właściwości akustyczne

Inwestycja w żaden sposób nie wpłynie na pogorszenie klimatu akustycznego. Charakter obiektów nie rodzi uciążliwych źródeł hałasu a zatem oddziaływanie akustyczne będzie się mieściło w normie i na terenie działki inwestora.

### Zieleń

Przy projektowaniu zagospodarowania terenu brano pod uwagę zapis Ustawy określający minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zminimalizowano projektowanie powierzchni utwardzonej tylko do niezbędnej obsługi obiektu, by pozostawić jak najwięcej terenu, jako teren „zielony”. Projektowana zieleń na działce sprowadzi się do ozdobnych nasadzeń i nowych krzewów oraz „drzewek”, a także do indywidualnie projektowanych ogródków

### Informacje i dane o ograniczeniach w zabudowie

Zapisy Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk.

### Ochrona konserwatorska

Projektowany teren nie jest położony na obszarze zabudowy miasta objętym ochroną konserwatorską wg Studium.

### Wpływ eksploatacji górniczej i zagrożeń środowiskowych

Projektowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej oraz nie jest narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### DANE CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ NA ŚRODOWISKO.

Łącznie powierzchnia garaży i parkingów z towarzyszącą im infrastrukturą wynosi  
**7 628,90 m<sup>2</sup> – tj. ca 0,763 ha**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz. U. z dnia 29 sierpnia 2023 r. poz.1724) § 1. pkt. 3 lit. c) uznaje się za przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko – garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów o powierzchni **nie mniejszej niż 1,0 ha**

Ze względu na § 1. pkt. 3 lit. c) planowana Inwestycja Mieszkaniowa i Inwestycja Towarzysząca **nie jest inwestycją** mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

Łącznie powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą w tym z Inwestycją Towarzyszącą **10 873,2m<sup>2</sup> – tj. ca 1,087 ha**

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. poz.1839 oraz z 2022 r. poz.1071) § 3. ust. 1 pkt. 55 lit. b) uznaje się za przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni **nie mniejszej niż 2 ha**

Ze względu na § 3. ust. 1 pkt. 55 lit. b) planowana Inwestycja Mieszkaniowa i Inwestycja Towarzysząca **nie jest inwestycją** mogącą znacząco oddziaływać na środowisko.

### inne czynniki

Projektowane budynki i teren objęty projektem nie niosą ze sobą istniejących lub mogących wystąpić zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych budynków i ich otoczenia.

W projektowanych obiektach budowlanych nie będą występować odpady i substancje szkodliwe dla środowiska.

Planowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji hałasu, będzie spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

Projektowana inwestycja **nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko**. Sposób jej realizowania nie wiąże się z zagrożeniem dla zdrowia ludzi. Emisja substancji do środowiska związana z ruchem samochodów osobowych po drogach dojazdowych.

Inwestycja nie wpłynie na stan zanieczyszczenia powietrza w najbliższym jej otoczeniu.

Funkcjonowanie planowanej inwestycji nie spowoduje wystąpienia żadnych przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń w powietrzu atmosferycznym ani na poziomie ziemi dla zabudowy ani na poziomie ziemi w rejonie realizacji inwestycji. Eksploatacja inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji substancji do powietrza atmosferycznego z uwagi na ochronę zdrowia ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz.845).

Oddziaływanie skumulowane określone przy uwzględnieniu aktualnego stanu jakości powietrza w rejonie planowanej inwestycji nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia w powietrzu.

Na terenie przedmiotowej inwestycji zostaną wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów przed przekazaniem ich odbiorcom: w wydzielonych pojemnikach.

W wyniku funkcjonowania Inwestycji będą powstawać głównie odpady o charakterze odpadów komunalnych.

Nie przewiduje się urządzeń elektroenergetycznych będących źródłem promieniowania.

Oddziaływanie planowanych Inwestycji na środowisko zostało dokładniej opisane w ZAŁĄCZNIKU nr 4

## **OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

Wskazanie przepisów prawa, w oparciu, o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu.  
Analiza oddziaływania.

**USYTUOWANIE** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) (§ 12 pkt 1).

**ZACIENIANIE** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) (§ 60 pkt 2).

**PRZESŁANIANIE** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) (§ 13 pkt 1).

**EMISJE HAŁASU** - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

**ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA** – Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz.845)

**ZANIECZYSZCZENIE WODY** - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) (§ 113 pkt 4 i 7);

## **przedmiot zamierzenia budowlanego**

### **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**

DZIAŁKI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 629/4 I 627 OBRĘB MIASTO NASIELSK

Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych

oraz

### **INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA**

w rozumieniu art. 2. pkt. 3 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)

#### **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)**

CZĘŚĆ DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 32/5 OBRĘB MIASTO NASIELSK, (UL. MŁYNARSKA)

Odległość ścian budynków z otworami okiennymi i drzwiowymi od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi - powyżej 4 metrów.

Budynki zaprojektowano, jako podpiwniczone, czterokondygnacyjne

Ilość budynków:4

Wysokość budynków od poziomu gruntu wynosi 13,50 m budynki 4 kondygnacyjne i 16,50m budynek 5 kondygnacyjny

### **Teren wyznaczony**

Obszar oddziaływania obiektu – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu.

W danym przypadku brak takich działek.

### **Otoczenie obiektu budowlanego**

Od północy teren graniczy z działkami o numerach ewidencyjnych z obrębu miasto Nasielsk:

629/5 - działka Ochotniczej Straży Pożarnej zabudowana, 626 – zabudowana – dom jednorodzinny,

624/1 – zabudowana – dom jednorodzinny 625 – zabudowana – dom jednorodzinny

623 – zabudowana – dom jednorodzinny

Od strony południowo – wschodniej z działką 629/2 – zabudowana – sklep budowlany.

Od strony zachodniej teren graniczy z działką o numerze ewidencyjnym 620/4 obręb miasto Nasielsk. Działka nie jest zabudowana. Południową granicę terenu stanowi rzeka Nasielna. Ponadto w teren inwestycji „wcina” się działka o numerze ewidencyjnym 629/3 obręb Miasto Nasielsk. Granicę wschodnią tej działki stanowi ul. Młynarska, a pozostałe granice - teren inwestycji. Działka ta jest zabudowana domem jednorodzinny i ogrodzona.

### Przepisy odrębne

Teren, na którym ma być realizowana inwestycja objęty jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r.

### Ograniczenia

Najważniejsze uwarunkowania wynikające z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. zawiera następujące zapisy w swoim tekście:

2. Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefach funkcjonalno-przestrzennych.  
Strefa A – (...) podniesienie atrakcyjności poprzez: przekształcenie i rehabilitację centralnej części miasta z ukierunkowaniem na cele mieszkalno – usługowe ( –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest w centralnej części miasta ) intensyfikacja użytkowania terenów.

3.5 Obszary przeznaczone pod zabudowę (...) wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej (oznaczone symbolem MU) ( –Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie MU)

- maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje– 14,0 metrów

Projektowaną wysokość budynków A, B, C - 4 kondygnacje, wysokość budynku D – 5 kondygnacji  
- przedstawia załącznik do wniosku – KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA, w której zamieszczono rysunek przedstawiający istniejące budynki o wysokości 5 kondygnacji w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją.

### Zagospodarowanie

Na terenie można realizować obiekty budowlane na zasadach określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk, a także obiekty niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy, w szczególności: wjazd na działkę, infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, miejsce na pojemniki na śmieci.

### Zabudowa terenu

Budynki zostały zaprojektowane w sposób spełniający wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy.

Paragraf 1 Warunków Technicznych określa zakres rozporządzenia oraz definiuje jako konieczne dla spełnienia wymagań art. 5 i 6 ustawy Prawo budowlane stosowanie się do warunków technicznych określonych tym rozporządzeniem. Warunki techniczne w § 12. w ustępach 2 do 4 przedstawiają sytuacje, w których sąsiednia działka- z uwagi na sytuowany w konkretny sposób budynek- ma zostać objęta obszarem oddziaływania „w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane”.

Usytuowanie budynków na działce nie powoduje objęcia sąsiednich działek obszarem oddziaływania.

### Ochrona przeciwpożarowa

Usytuowanie budynków na działce nie wpływa na bezpieczeństwo pożarowe sąsiednich działek (np. konieczność zachowania pasów przeciwpożarowych).

### Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie funkcji i wymagań związanych z użytkowaniem obiektu

Zaprojektowane obiekty w zakresie funkcji nie oddziałują na sąsiednie działki.

Planowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji hałasu, będzie spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

Projektowana inwestycja nie jest zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Sposób jej realizowania nie wiąże się z zagrożeniem dla zdrowia ludzi. Emisja substancji do środowiska związana z ruchem samochodów osobowych po drogach dojazdowych nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia w powietrzu na poziomie terenu.

Inwestycja nie wpłynie na stan zanieczyszczenia powietrza w najbliższym jej otoczeniu.

Funkcjonowanie planowanej inwestycji nie spowoduje wystąpienia żadnych przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń w powietrzu atmosferycznym ani na poziomie ziemi dla zabudowy ani na poziomie ziemi w rejonie realizacji inwestycji. Eksploatacja inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji substancji do powietrza atmosferycznego z uwagi na ochronę zdrowia ludzi zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz.845).

Oddziaływanie skumulowane określone przy uwzględnieniu aktualnego stanu jakości powietrza w rejonie planowanej inwestycji nie spowoduje przekroczeń poziomów dopuszczalnych oraz wartości odniesienia w powietrzu.

Na terenie przedmiotowej inwestycji zostaną wyznaczone miejsca gromadzenia odpadów przed przekazaniem ich odbiorcom: w wydzielonych pojemnikach.

W wyniku funkcjonowania Inwestycji będą powstawać głównie odpady o charakterze odpadów komunalnych.

Nie przewiduje się urządzeń elektroenergetycznych będących źródłem promieniowania.

**Oddziaływanie obiektu kubaturowego w zakresie bryły****Przesłanianie**

Ze względu na wysokość projektowanych budynków i ich odległości od granic działki, a tym samym od granic działek sąsiednich przewidywana inwestycja nie oddziałuje na istniejącą zabudowę.

Należy stwierdzić, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) § 13 pkt 1 i pkt. 4, projektowana zabudowa nie przesłania sąsiednich nieruchomości.

W przypadku nowej ewentualnej zabudowy przy zachowaniu zapisów Warunków Technicznych – odległości od granic działek-- na każdej z sąsiednich posesji można zrealizować nową zabudowę. Projektowana inwestycja nie uniemożliwia nowego zagospodarowania przyległych działek.

Ze względu na przesłanianie Inwestycja nie wpływa na sąsiednie działki.

**Zacienianie**

Ze względu na wysokość projektowanych budynków i ich odległości od granic działki, a tym samym od granic działek sąsiednich oraz orientacji względem stron świata można stwierdzić, że projektowana zabudowa nie pozbawi sąsiednich istniejących budynków normatywnego nasłonecznienia.

Należy stwierdzić, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.) § 60 pkt 2 i pkt. 3, projektowana zabudowa nie wpływa na sąsiednie nieruchomości w sposób, który pozbawiłby je koniecznego nasłonecznienia.

W przypadku nowej ewentualnej zabudowy przy zachowaniu zapisów Warunków Technicznych – odległości od granic działek-- na każdej z sąsiednich posesji można zrealizować nową zabudowę, dla której będą spełnione zapisy § 60 pkt 2. Projektowana inwestycja nie uniemożliwia nowego zagospodarowania przyległych działek.

Ze względu na zacienianie Inwestycja nie wpływa na sąsiednie działki.

**Analiza innych uwarunkowań formalno-prawnych mogących mieć wpływ na określenie obszaru oddziaływania.**

Budynki zostały zlokalizowane i zaprojektowane zgodnie z §11.1., §309, §323.1., §326, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Lokalizacja obiektów pozwala na spełnienie wymagań §60.2 z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w ewentualnych przyszłych projektach na działkach sąsiednich.

Lokalizacja obiektów pozwala na spełnienie wymagań z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w przyszłych ewentualnych projektach na działkach sąsiednich - Usytuowanie budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe § 271. 1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.)

**DANE TECHNICZNE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

➤ powierzchnia terenu Inwestycji Mieszkaniowej -	PT	10 679,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy	PZ	4 052,70 m <sup>2</sup>
➤ wskaźnik zabudowy	PZ / PT	0.38
➤ powierzchnia utwardzona	PUTW	2 853,86 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia dróg i dojazdów do garaży	PDG	1 361,70 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biologicznie czynna na gruncie	PBC gr	2 615,30 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biol. czynna na płycie garaży (50%)	PBC gar	583,60 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia biologicznie czynna łącznie	PBC	3 198,90 m <sup>2</sup>
➤ wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej	PBC	29,95 %
➤ maksymalny wskaźnik intensywności brutto	PCN/ PT	1.50
➤ maksymalny wskaźnik intensywności netto	PUM/PT	0.85
➤ planowana minimalna ilość mieszkań		183 szt.
➤ planowana maksymalna ilość mieszkań		198 szt.
➤ Planowana minimalna pow. użytkowa lokali handlowych i usługowych		420 m <sup>2</sup>
➤ Planowana maksymalna pow. użytkowa lokali handlowych i usługowych		480 m <sup>2</sup>
➤ wysokość budynków		13,50 i 16,50 m n.p.t
➤ liczba kondygnacji nadziemnych		4 i 5
➤ liczba kondygnacji podziemnych		1
➤ wymagana ilość miejsc postojowych		238 szt. (wsp. 1,2)
➤ wymagana ilość miejsc postojowych dla lokali usł. – handlowych		10 szt.
➤ współczynnik 20 m.p. / 1 000 m <sup>2</sup> pow. usługowo - handlowej		
➤ całkowita projektowana liczba miejsc postojowych wyniesie		248 szt.

**DANE TECHNICZNE INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ**

➤ powierzchnia terenu Inwestycji Towarzyszącej -	PT	194,20 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy	PZ	0
➤ wskaźnik zabudowy	PZ / PT	0
➤ powierzchnia dróg, parkingu i chodników	PDP	188,80 m <sup>2</sup>
➤ dokładne wartości będą zależne od docelowych warunków przyłączeniowych wydanych przez gestorów mediów		

**OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ****PODSTAWA OPRACOWANIA, DANE WYJŚCIOWE**

Teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk jest na etapie procedowania

W rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk (zmiana) przyjęte Uchwałą nr LIII/384/10 Rady Miejskiej w Nasielsku z dnia 10 listopada 2010 r. teren Inwestycji Mieszkaniowej i Towarzyszącej położony jest w obszarze **STREFY A**. W rysunku studium wskazano tereny zabudowy – mieszkaniowo – usługowej wielorodzinnej (oznaczone symbolem **MU**). Inwestycja Mieszkaniowa położona jest na terenie **MU**.

Koncepcję wykonano na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami), Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Nasielsk oraz wytycznych Inwestora.

### **INFORMACJE OGÓLNE**

Wytyczne Inwestora dla koncepcji architektonicznej określały funkcję zabudowy, pożądaną wielkość budynków i lokali, strukturę lokali oraz standard wykończenia budynków - w tym elewacji.

### **OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU**

Na potrzeby koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dokumentację geotechniczną dla działki ewidencyjnej 629/4 obręb miasto Nasielsk, wykonała Firma ENVIGEO autor mgr inż. Michał Stępień. Wiercenia wykonano w lipcu 2024r. – 5 otworów badawczych do głębokości 10 m. Obiekt zaliczono do drugiej kategorii geotechnicznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2020 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz.463)

#### **Sposób posadowienia obiektu budowlanego i informacje o konstrukcji:**

Projektowane budynki posadowione będą na żelbetowych płytach fundamentowych (garaże podziemne) posadowionych wg projektu konstrukcyjnego. Ściany fundamentowe żelbetowe wylewane.

#### **Konstrukcja budynków**

Przewiduje się konstrukcję żelbetową monolityczną słupowo- płytową z ewentualnym użyciem tarcz żelbetowych.

W części powyżej terenu ściany murowane z bloczków wapienno - piaskowych gr. 18 i 24cm. Schody żelbetowe o konstrukcji żelbetowej płytowej. Słupy żelbetowe w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych pełnią funkcję nośną i elementów usztywniających ściany murowane.

### **OPIS PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW, UKŁAD FUNKCJONALNO PRZESTRZENNY, FORMA ARCHITEKTONICZNA ORAZ ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW**

W ramach Inwestycji Mieszkaniowej zostaną zrealizowane następujące budynki/budowle:

- budynki – A, B, C o funkcji wyłącznie mieszkalnej – funkcja główna
- budynek – D (wzdłuż ul. Młynarskiej) o funkcji mieszkalnej na wyższych kondygnacjach (2-4) z funkcją handlową lub usługową na 1 kondygnacji (parterze - zgodnie z załącznikiem graficznym) –usługi nieuciążliwe– funkcja uzupełniająca
- garaże podziemne (kondygnacja -1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca– A, B, C (odpowiednio dla każdego budynku), wjazdy do garażu w budynkach A i B w bryłach budynków, dla garażu C wjazd w oddzielnej bryle, wjazdy zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej

- garaż podziemny (kondygnacja -1) wielostanowiskowy dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca – budynek D - wjazd od ul. Młynarskiej
- garaże naziemne (kondygnacja 1) wielostanowiskowe dla samochodów osobowych – funkcja uzupełniająca –C-D (odpowiednio dla dwóch budynków), wjazdy do garażu w budynkach C i D w bryłach budynków, wjazdy zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej
- pomieszczenia śmietników zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) każdego z budynków – funkcja uzupełniająca
- pomieszczenia na rowery i wózki zlokalizowane na kondygnacji 1 (parteru) 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
- ewentualne zbiorniki retencyjne wód opadowych i roztopowych zlokalizowane na terenie Inwestycji Mieszkaniowej poza obrysami garaży podziemnych

Ponieważ w Nasielsku, ze względów historycznych, nie ma wyróżniających się form zabudowy mieszkaniowej trudno było się oprzeć na jej lokalnej formie. Było to duże wyzwanie projektowe.

Zaproponowana architektura budynków, ich wyraz, wynika z następujących czynników: ponieważ okoliczna zabudowa jest dosyć chaotyczna pod względem kubaturowym i kolorystycznym zdecydowano, że budynki powinny być maksymalnie proste, bez zbędnych detali i w miarę eleganckie. Starano się uzyskać właściwe proporcje okien i ścian. Biały kolor elewacji w połączeniu z zielenią roślinności i drzew będzie stanowił wyróżnik inwestycji. Dużą uwagę przywiązano do rozwiązań projektowych posadzki i drobnych form architektury.

### **AKUSTYKA**

Zaprojektowane przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz ich elementy, stropy, podłogi, podesty i biegi klatek schodowych będą mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

### **DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Wszystkie budynki w planowanej Inwestycji mieszkaniowej posiadają windy obsługujące wszystkie kondygnacje. Wejścia do budynków znajdują się na poziomie terenu stąd dostępność dla osób niepełnosprawnych jest zapewniona.

### **WARUNKI OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

Projektowane budynki będą zlokalizowane w odpowiednich odległościach wzajemnych i między sąsiednimi budynkami (na przylegających działkach) - dla ścian z otworami okiennymi i drzwiowymi odległość będzie wynosić nie mniej niż 8 m. Odległość ścian budynku od granicy z sąsiednimi działkami będzie wynosić nie mniej niż 4 m lub 3 m w przypadku ścian bez otworów. Ściany te będą miały klasę odporności ogniowej minimum REI 60, pokrycie dachu będzie niepalne. W budynkach nie przewiduje się stref zagrożenia wybuchem. Ze względu na wysokość zabudowy projektowane budynki A, B, C (bud niskie – 4 kond.) nie wymagają dróg pożarowych dla budynku D budynek (średniowysoki – 5 kond) drogę pożarową stanowi ul. Młynarska.

## CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

➤ powierzchnia terenu Inwestycji Mieszkaniowej	PT	10 679,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy maks.	PZ	4 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia zabudowy min.	PZ	4 000,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita nadziemna maks. (bez loggi i balkonów)	PCN	16 580,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita nadziemna min. (bez loggi i balkonów)	PCN	15 000,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita podziemna maks.	PCP	6 500,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita podziemna min.	PCP	6 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia całkowita maks. łącznie	PC = PCN + PCP	23 080,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań maks.	PUM	9 200,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa mieszkań min.	PUM	8 400,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa usług/handlu maks.	PUU	480,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa usług/handlu min.	PUU	420,00 m <sup>2</sup>
➤ powierzchnia użytkowa maks. łącznie	PU	9 680,00 m <sup>2</sup>
➤ maksymalny wskaźnik intensywności brutto	PCN / PT	1.55
➤ maksymalny wskaźnik intensywności netto	PUM / PT	0.86
➤ wysokość budynków		13,50 i 16,50 m n.p.t
➤ liczba kondygnacji nadziemnych		4 i 5
➤ liczba kondygnacji podziemnych		1



*Sebastian Paweł Loba*

## AUTORZY KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

NINIEJSZA KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA ZOSTAŁA WYKONANA PRZEZ FIRME:

J&L ARCHITEKCI  
PRACOWNIA PROJEKTOWA  
JAROSŁAW LEBIEDZIŃSKI  
UL. ERAZMA Z AKROCZYMIA 7 M 3  
03 – 185 WARSZAWA

### ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. SEBASTIAN LOBA  
uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr MA/013/14



*Sebastian Loba*  
mgr inż. arch. JAROSŁAW LEBIEDZIŃSKI

*Iwona Ulitko*  
mgr inż. arch. IWONA ULITKO

*Ulitko*

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

---

# MAPA ZASADNICZA Z GRANICAMI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ SKALA 1 : 2000



## LEGENDA:

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

**1.2.3.4.1** - GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

LICENCJA nr **PODGiK.6642.2244.2024\_1414\_CL1**

e-mail: [pracownia@j-architekti.pl](mailto:pracownia@j-architekti.pl)  
t./f.: 22 879 75 84 L.: 605 105 330

J&L Architekti • Jarosław Lebiecki • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

1.1







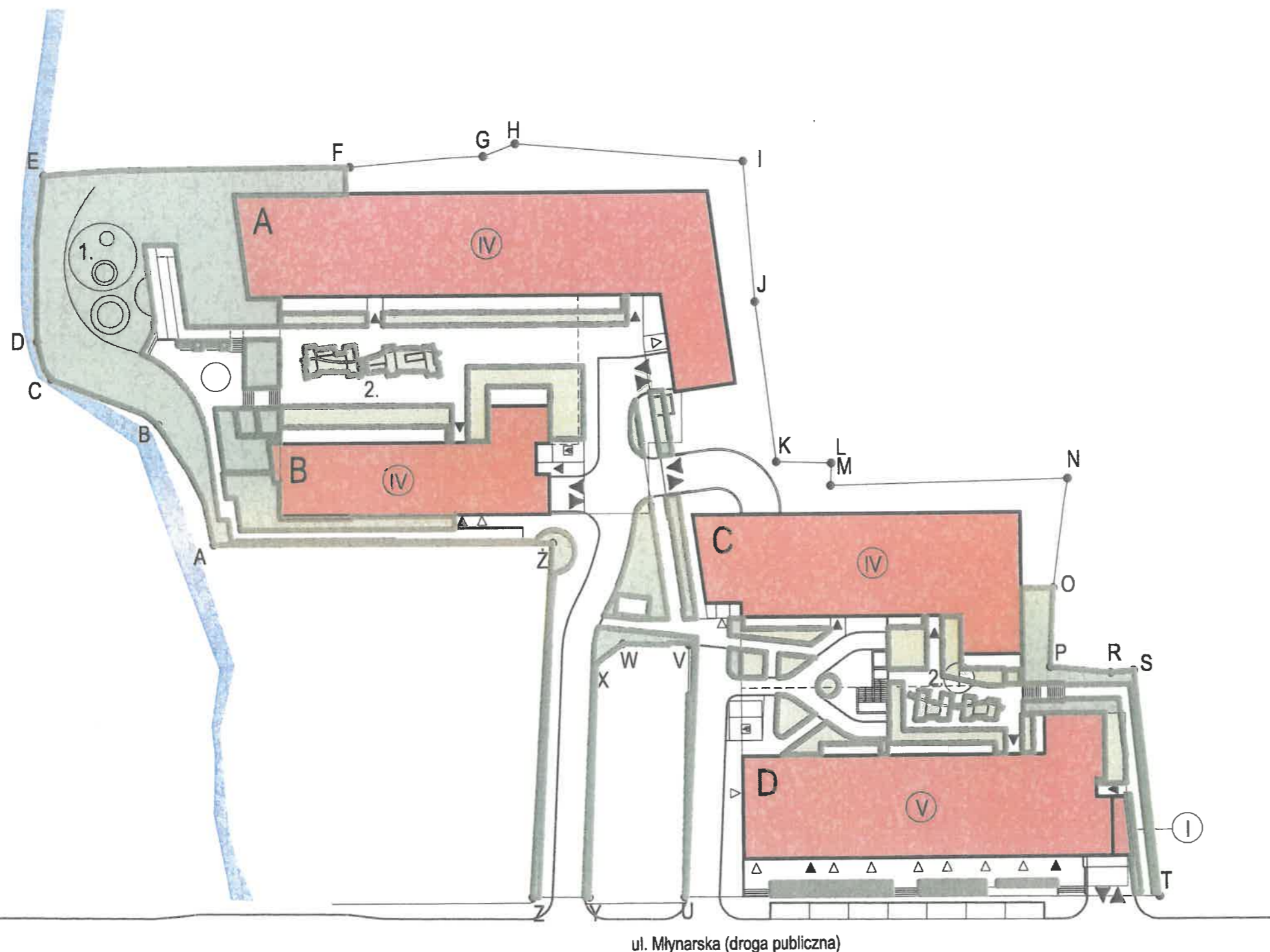
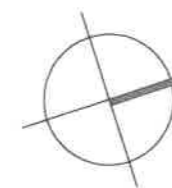






# UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ

SKALA 1 : 750



## LEGENDA:

- A,B..Y,A - GRANICE TERENU  
INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
- PROJEKTOWANY PLAC ZABAW
  - TEREN REKREACYJNY DOSTĘPNY DLA OSÓB STARSZYCH I NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- OBRYŚ P.B.C. OGÓLNODOSTĘPNEJ
  - ZIELEŃ OGÓLNODOSTĘPNA NA PŁYTCIE
  - ZIELEŃ OGÓLNODOSTĘPNA NA GRUNCIE
  - WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
  - WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH

## DANE LICZBOWE

POW. TERENU INWESTYCJI MIESZK.	10 679,00 m <sup>2</sup>
WYMAGANY MINIMALNY UDZIAŁ [ 25% ] POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ	2 669,75 m <sup>2</sup>
W TYM WYMAGANY MINIMALNY UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ [ 50% ]	1 334,88 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA NA GRUNCIE	1 791,94 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA NA PŁYTCIE	770,00 m <sup>2</sup>
PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA OGÓLNODOSTĘPNA ŁĄCZNIE (100% NA GRUNCIE I 50% NA PŁYTCIE)	2 176,94 m <sup>2</sup>
UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ W ODNIESIENIU DO MINIMALNEJ [25%] WYMAGANEJ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ [PRZY WYMAGANYCH 50%]	81,54%

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

4.5



e-mail: pracownia@j-l-architekt.pl  
t./f.: 22 879 75 84 l.: 605 105 330

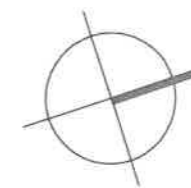
J&L Architekt • Jarosław Lebletziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 55 lok. 92







# PROJEKT ZAGOSODAROWANIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ SKALA 1 : 1000



## LEGENDA:

- 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 NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- SĄSIEDNIE BUDYNKI ISTNIEJĄCE
- ZIELEŃ NA GRUNCIE
- ZIELEŃ NA PŁYCCIE
- DROGI I PARKINGI
- CHODNIKI
- WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- WEJŚCIA DO ŚMIETNIKÓW
- WJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA NP

## DANE LICZBOWE

POW. TERENU INWESTYCJI MIEZSK. - 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. CZYNNA NA GRUNCIE [m <sup>2</sup> ]	2 615,30 m <sup>2</sup>
POW. BIOL. CZYNNA NA PŁYCCIE [m <sup>2</sup> ]	1 167,20 m <sup>2</sup>
POW. NA PŁYCCIE LICZONA DO P.B.C. [50%]	583,60 m <sup>2</sup>
POW. BIOL. CZYNNA ŁĄCZNIE [m <sup>2</sup> ]	3 198,90 m <sup>2</sup>
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA [%]	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>
ILOŚĆ MIESZKAŃ	198
PROJ. ILOŚĆ MIEJSC PARKING. W GARAŻU	238
PROJ. ILOŚĆ MIEJSC PARKING. NA TERENIE	3
ŁĄCZNIE ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH	241

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKANEGO 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

5.2a



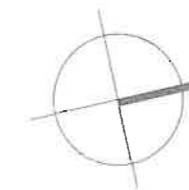








# RZUT PIĘTERA 1 SKALA 1 : 600



- POW. MIESZKALNA - 2PK
- POW. MIESZKALNA - 3PK
- POW. MIESZKALNA - 4PK
- KOMUNIKACJA
- POWIERZCHNIA TECHNICZNA

## 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

5.7



e-mail: pracownia@j-l-architekti.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekti • Jarosław Lebledziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92







# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w1



e-mail: pracownia@j-l-architekci.pl  
t.: 605 105 330  
l./f.: 22 879 75 84

J&L Architekci • Jarosław Lebedziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w2



# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w3



e-mail: pracownie@j-l-architekt.pl  
t./f.: 22 875 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekt • Jarosław Lebiecki • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

W4



e-mail: pracownie@jl-architekt.pl  
t./f.: 22 877 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekt • Jarosław Lebedziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Dora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w5



e-mail: pracownia@jl-architekti.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekti • Jarosław Lebledzński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w6



e-mail: pracownia@j-l-architekci.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekci • Jarosław Lebieździński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI, JEDNEGO BUDYNKU MIESZKANEGO 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

w7



e-mail: pracownia@jl-architekci.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekci • Jarosław Lebledziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w8



e-mail: pracownia@jl-architekci.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architekci • Jarosław Lebieziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w9



e-mail: pracownie@jl-architekt.pl  
t./f.: 22 879 75 84 t.: 605 105 330

J&L Architektura • Jarosław Lebiecki • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bora-Komorowskiego 56 lok. 92

# WIZUALIZACJE



## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

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

INWESTOR:  
TOMASZ PAWŁOWSKI

w10



e-mail: pracownia@j-l-architekci.pl  
t./f.: 22 879 75 84 1.: 605 105 330

J&L Architekti • Jarosław Lubiędziński • Pracownia projektowa  
Biuro • 03-982 Warszawa • ul. Bara-Komorowskiego 56, lok. 92

## ZAŁ. 4

do wniosku w trybie art. 7 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami)

### 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, działki o numerach ewidencyjnych 629/4 i 627 obręb Miasto Nasielsk**

### SPIS TREŚCI

---

1. ODDZIAŁYWANIE PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA NA POWIETRZE ATMOSFERYCZNE .....	2
1.1. Emisja zanieczyszczeń z procesu energetycznego spalania gazu ziemnego .....	2
1.2. Emisja spalin w związku z ruchem pojazdów .....	3
1.3. Wpływ emisji zanieczyszczeń na środowisko .....	4
1.4. Eksploatacja obiektu a standard emisyjny .....	5
2. ODDZIAŁYWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA NA KLIMAT AKUSTYCZNY .....	5
2.1. Dopuszczalne poziomy dźwięku .....	5
2.2. Charakterystyka akustyczna głównych źródeł hałasu .....	5
2.2.1. Źródła stacjonarne .....	5
2.2.2. Źródła niestacjonarne .....	6
2.3. Wpływ inwestycji na klimat akustyczny .....	6
3. WNIOSKI .....	8



Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 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.

Podobnie jak dla większości inwestycji, główne oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko wyrażać się będzie w dwóch aspektach:

- oddziaływania na powietrze atmosferyczne
- oddziaływania na klimat akustyczny.

### **1. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne**

Emisja zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego z terenu obiektu będzie miała charakter:

#### Zorganizowany:

- kotły gazowe na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- wyrzutnie wentylacji mechanicznej garaży podziemnych budynków mieszkalnych: spaliny samochodowe.

#### Niezorganizowany:

- ruch pojazdów samochodowych w obrębie dojazdów do garaży podziemnych i wewnętrznych ciągów komunikacyjnych: spaliny samochodowe.

**W ramach inwestycji nie planuje się realizacji agregatów prądotwórczych.**

Emisja spalin powstawać będzie w związku z wewnętrznym ruchem pojazdów osobowych dojeżdżających do garaży (238 miejsc parkingowych) i parkingów naziemnych (3 +7 = 10 miejsc parkingowych), a także obsługą techniczną obiektu i eksploatacją garaży podziemnych.

Generalnie na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych, za wyjątkiem sporadycznego ruchu pojazdów służb miejskich w związku z obsługą techniczną budynków (wywóz odpadów, dowóz towarów do części usługowej) w obrębie wewnętrznych dróg.

**Emisja spalin ze spalania gazu ziemnego na potrzeby grzewcze oraz w związku z ruchem pojazdów będzie stanowić jedyne źródło emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie eksploatacji przedsięwzięcia. Innych źródeł emisji nie przewiduje się.**

#### **1.1. Emisja zanieczyszczeń z procesu energetycznego spalania gazu ziemnego.**

Zakłada się, iż w urządzeniach grzewczych używany będzie gaz ziemny wysokometanowy o następujących parametrach:

- ciężar właściwy 0.730 kg/Nm<sup>3</sup>
- wartość opałowa 33500 kJ/Nm<sup>3</sup> = 45890 kJ/kg.

Na potrzeby grzewcze i ciepłej wody użytkowej projektowanej inwestycji zainstalowane zostaną następujące jednostki grzewcze opalane gazem ziemnym, z wyrzutniami typu dachowego:

- budynek A: 3 kotły o mocy 80 kW każdy; sumaryczna moc kotłowni 240 kW, z umownym emitorem E1,



- budynek B: 2 kotły o mocy 50 kW każdy; sumaryczna moc kotłowni 100 kW, z umownym emitorem E2,
- budynek C: 3 kotły o mocy 80 kW każdy; sumaryczna moc kotłowni 240 kW, z umownym emitorem E3,
- budynek D: 3 kotły o mocy 80 kW każdy; sumaryczna moc kotłowni 240 kW, z umownym emitorem E4.

Należy podkreślić, iż żadne z wymienionych wyżej urządzeń grzewczych nie będzie przekraczać mocy grzewczej 1000 kW.

Łączna moc termiczna urządzeń grzewczych będzie wynosić: 820 kW.

Zakłada się następujące parametry techniczne urządzeń grzewczych:

- rodzaj: kotły gazowe,
- ilość kotłów: 11 szt.,
- sprawność robocza: 90 %,
- temperatura spalin na wylocie: 150°C = 423 K
- czas pracy urządzeń: 8760 h/rok

Założono, iż w okresie letnim kotły c.o. i c.w. pracować będą z 20-procentowym obciążeniem (źródło ciepłej wody), zużywając pięciokrotnie mniej paliwa i emitując pięciokrotnie mniej substancji do atmosfery niż w okresie zimowym.

Parametry emisji

Spaliny z urządzeń grzewczych odprowadzane będą do atmosfery za pomocą metalowych przewodów kominowych (umowne emitory E1-E4) o następujących zakładanych parametrach:

- wysokość: 14.2 m npt (E1-E3), 17.3 m npt. (E4)
- średnica: 0.15 m
- rodzaj wylotu: zadaszony
- temperatura spalin na wylocie: 150 °C = 423 K

Prędkość wylotowa spalin  $V_g = 0.0$  m/s (wyrzutnie zadaszony)

**1.2. Emisja spalin w związku z ruchem pojazdów.**

Pojazdy samochodowe wjeżdżające, parkujące i wyjeżdżające z obiektu będą źródłem emisji spalin, w których głównymi zanieczyszczeniami są:

- dwutlenek azotu,
- tlenek węgla,
- węglowodory alifatyczne,
- dwutlenek siarki,
- pył zawieszony.

Zanieczyszczeniem stanowiącym największe zagrożenie dla higieny powietrza atmosferycznego związanym z pracą silników samochodowych jest dwutlenek azotu, benzen i węglowodory.

Założono, iż maksymalnie parkingi mogą być zajęte w ciągu 2 godzin.

Dodatkowo dla obsługi technicznej zakłada się ruch do 2 pojazdów ciężarowych w ciągu godziny wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych na terenie inwestycji.

Parkingi zakryte wyposażone będą w instalacje mechanicznej wentylacji wywiewnej,

które będą odprowadzać spaliny samochodowe do powietrza wyrzutniami usytuowanymi na dachach projektowanych budynków.

Stopień koncentracji spalin zależy od intensywności ruchu pojazdów wzdłuż określonych ciągów komunikacyjnych.

dane wejściowe dla poszczególnych emitorów to:

- maksymalne natężenie ruchu pojazdów,
- średnią drogę pojazdów w obrębie strefy odpowiadającej danemu emitorowi,
- strukturę ruchu pojazdów,
- średnią prędkość pojazdów,
- czas efektywnej emisji zanieczyszczeń,

Jako czas efektywnej emisji zanieczyszczeń podczas ruchu pojazdów przyjęto 3650 h/rok, a średnią prędkość pojazdów oszacowano na poziomie 15 km/h.

#### **Garaże zakryte:**

Biorąc pod uwagę założenie, iż garaże zakryte mogą być wypełnione w ciągu 2 godzin, przyjęto maksymalny potok pojazdów na poziomie do 124 pojazdów w ciągu godziny.

Przyjmując iż do odprowadzania spalin z garaży zakrytych zastosowane będą 4 wyrzutnie dachowe (emitory punktowe E5-E8, po jednym dla każdego z budynków), maksymalny potok pojazdów przypadających na jedną uśrednioną wyrzutnię, określa się na poziomie ok. 30 poj./h.

- struktura ruchu pojazdów: samochody osobowe – 100 %,
- długość drogi przebytej przez pojazd w strefie przypadającej na każdy z emitorów: 0.1 km.

#### **Drogi wewnętrzne i wjazdy do garażu podziemnego:**

Strefy naziemne związane z dojazdami do garaży podziemnych i naziemnych oraz obsługą techniczną obiektu, potraktowano jako umowne emitory liniowe (E9-E11)

### **1.3. Wpływ emisji zanieczyszczeń na środowisko**

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji i zastosowane rozwiązania **można wykluczyć ponadnormatywną** uciążliwość poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej, istniejącej zabudowy mieszkalnej.

**W celu ograniczenia oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie powietrza zastosowane zostaną następujące rozwiązania mające na celu eliminację, ograniczenie lub kompensatę planowanej emisji substancji gazowych i pyłowych do powietrza:**

- obiekt ogrzewany będzie za pomocą lokalnych kotłów opalanych jednym z najbardziej ekologicznych paliw w postaci gazu ziemnego, którego spalanie generuje emisję niższą niż inne paliwa kopalne,
- na terenie inwestycji nie będzie agregatów prądotwórczych, nie generując tym samym substancji w związku z dodatkowym energetycznym spalaniem paliw,
- do odprowadzania zanieczyszczeń z kotłów gazowych i wentylacji garaży zakrytych zastosowane będą wyniesione wyrzutnie typu dachowego,
- wewnętrzna organizacja ruchu komunikacyjnego zostanie rozwiązana w sposób redukujący emisję zanieczyszczeń, poprzez:

- maksymalnie skrócenie dojazdów do garaży podziemnych i parkingów naziemnych,
- maksymalne ograniczenie ruchu pojazdów ciężarowych na terenie obiektu, z maksymalnym wykorzystaniem do obsługi technicznej (wywóz odpadów) istniejących zewnętrznych ciągów komunikacyjnych wokół inwestycji,
- ilość miejsc parkingowych w garażach zakrytych została określona na poziomie wynikającym wyłącznie z istniejącego zapotrzebowania dla wewnętrznych użytkowników inwestycji, bez komercyjnego udostępniania ich użytkownikom zewnętrznym, bez nadmiernego ruchu i emisji zanieczyszczeń ponad to, co potrzebne dla funkcjonowania inwestycji,
- zakładane rozwiązania architektoniczne zakładają zastosowanie nowoczesnych materiałów budowlanych, o dużej izolacyjności termicznej, ograniczające zapotrzebowanie budynków na ciepło, a tym samym przyczyniać się będą do mniejszej emisji zanieczyszczeń w związku z funkcjonowaniem źródeł grzewczych,
- w miejscach które nie będą kolidować z planowanym zagospodarowaniem, zorganizowana zostanie zieleń ochronna, która będzie pełnić funkcję ochronną przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w związku z lokalnym ruchem pojazdów.

#### **1.4. Eksploatacja obiektu a standard emisyjny**

Ze względu na charakter inwestycji, projektowany obiekt zaliczać się będzie do instalacji, dla których *nie mają zastosowania przepisy o standardach emisyjnych* ujęte w Rozporządzeniu Ministra Klimatu z dnia 24 września 2020 r. w sprawie standardów emisyjnych dla niektórych rodzajów instalacji, źródeł spalania paliw oraz urządzeń spalania lub współspalania odpadów (Dz. U. 2020, poz. 1860).

## **2. Oddziaływanie przedsięwzięcia na klimat akustyczny**

### **2.1. Dopuszczalne poziomy dźwięku**

Dopuszczalne wartości poziomu hałasu dla terenów określonych sposobem zagospodarowania przestrzennego regulowane są Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014. poz.112).

Dla obiektu typu przedmiotowej inwestycji dotyczą one wartości równoważnego poziomu dźwięku występującego w ciągu 8 najbardziej niekorzystnych godzin pory dziennej i 1.0 godz. w porze nocnej.

Kwalifikacja terenu pod kątem obowiązujących norm akustycznych przeprowadzona będzie w oparciu o istniejące zagospodarowanie i specyfikę terenu.

### **2.2. Charakterystyka akustyczna głównych źródeł hałasu**

Głównymi źródłami hałasu emitowanego do otoczenia z terenu projektowanej inwestycji będą źródła niestacjonarne związane z lokalnym ruchem samochodowym na terenie obiektu, a także źródła stacjonarne związane z pracą urządzeń wentylacyjnych. Hałas emitowany przez ruch samochodowy jest hałasem przerywanym o zmiennym poziomie w czasie. Czas emisji hałasu jest różny w zależności od natężenia ruchu.

#### **2.2.1. Źródła stacjonarne**

Źródłami hałasu o charakterze stacjonarnym będą urządzenia wentylacyjne umieszczone na dachach budynków.

przyjęto następujące założenia typowe dla tego rodzaju inwestycji:

- a) wszystkie główne źródła hałasu typu instalacyjnego, o charakterze stacjonarnym, usytuowane będą na dachach poszczególnych budynków oraz wewnątrz pomieszczeń; ruch samochodów w obrębie garażu zakrytego oraz praca urządzeń technicznych znajdujących się w części technicznej garażu, odpowiednio izolowanego akustycznie od otoczenia ścianami bocznymi i stropami, nie będzie miała istotnego wpływu na klimat akustyczny otoczenia,
- b) funkcjonowanie części usługowej (drobne, nieuciążliwe dla środowiska usługi dla ludności w części parterowej budynku mieszkalnego D), nie będzie stanowić istotnego wpływu na klimat akustyczny otoczenia; źródeł tych (potencjalne źródła hałasu typu „budynek”) nie uwzględniano w obliczeniach,
- c) jako źródła stacjonarne typu „punktowego” przyjęto wentylatory dachowe wentylacji mechanicznej garażu podziemnego, wyrzutnie dachowe wentylacji mechanicznej pomieszczeń usługowych i części technicznej (separatory), a także wentylatory dachowe wentylacji mechanicznej śmietników; część mieszkalna posiadać będzie wentylację grawitacyjną i z tego względu wentylacji z kuchni, okapów i łazienek nie potraktowano jako źródła, które będą wpływać na kształtowanie klimatu akustycznego okolicy,
- d) urządzenia instalacyjne pracować będą w ruchu ciągłym tj. 24 godz., przy czym w okresie nocy – w przypadku wentylacji garażu zakrytego - pod mniejszym obciążeniem w stosunku do pory dnia (praca urządzeń na mniejszym biegu),
- e) na terenie inwestycji nie przewiduje się wentylatorów oddymiania garaży zakrytych.

Szczegółowy dobór urządzeń wentylacyjnych zostanie dokonany na etapie projektu budowlanego inwestycji.

#### **2.2.2. Źródła niestacjonarne**

Źródłami hałasu o charakterze ruchomym na terenie obiektu będą pojazdy wjeżdżające do garażu zakrytego oraz wyjeżdżające z terenu garażu, a także korzystające z naziemnych miejsc parkingowych.

Strefy związane z ruchem komunikacyjnym pojazdów w obrębie inwestycji potraktowano jako liniowe źródła dźwięku (L1 – L3).

Ruch pojazdów odbywać się będzie przede wszystkim w okresie pory dziennej. Ze względu na możliwość incydentalnych wjazdów pojazdów osobowych w okresie pory nocnej, dla bezpieczeństwa w obliczeniach uwzględniono również możliwy niewielki ruch również w tym okresie.

Na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych, za wyjątkiem sporadycznego ruchu pojazdów służb miejskich w związku z obsługą techniczną budynków (wywóz odpadów) i dowozem towarów do części usługowej w okresie pory dziennej.

Dla charakterystyki źródeł hałasu niestacjonarnego związanego z ruchem pojazdów na terenie inwestycji przewiduje się zastosowanie metodykina podstawie Instrukcji nr 311 ITB: „Metoda prognozowania hałasu emitowanego z obszarów dużych źródeł powierzchniowych”. Drogi wewnętrzne, parkingi i dojazdy potraktowano jako zastępcze liniowe źródła dźwięku (L1 – L3)

#### **2.3. Wpływ inwestycji na klimat akustyczny**

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, przewidywane rozwiązania i spodziewaną

generalnie niewielką emisję hałasu, można wykluczyć ponadnormatywną uciążliwość poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej, istniejącej zabudowy mieszkalnej.

**W celu ograniczenia oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie hałasu zastosowane zostaną następujące rozwiązania mające na celu eliminację, ograniczenie lub kompensatę planowanej emisji hałasu:**

- obiekt ogrzewany będzie za pomocą lokalnych kotłów opalanych jednym z najbardziej ekologicznych paliw w postaci gazu ziemnego, którego spalanie generuje emisję niższą niż inne paliwa kopalne,
- wszystkie główne źródła hałasu typu instalacyjnego, o charakterze stacjonarnym, usytuowane będą na dachach poszczególnych budynków oraz wewnątrz pomieszczeń; ruch samochodów w obrębie garażu zakrytego oraz praca urządzeń technicznych znajdujących się w części technicznej garażu, odpowiednio izolowanego akustycznie od otoczenia ścianami bocznymi i stropami, nie będzie miała istotnego wpływu na klimat akustyczny otoczenia,
- wentylatory dachowe wyposażone zostaną w zabezpieczenia antywibracyjne i tłumiki, ograniczając uciążliwość poza granicami inwestycji,
- na terenie inwestycji nie będzie agregatów prądotwórczych, nie generując tym samym dodatkowej emisji hałasu,
- na terenie inwestycji nie przewiduje się wentylatorów oddymiania garaży, nie generując tym samym dodatkowej emisji hałasu,
- wewnętrzna organizacja ruchu komunikacyjnego zostanie rozwiązana w sposób redukujący emisję hałasu, poprzez:
  - maksymalnie skrócenie dojazdów do garaży podziemnych i parkingów naziemnych,
  - maksymalne ograniczenie ruchu pojazdów ciężarowych na terenie obiektu, z maksymalnym wykorzystaniem do obsługi technicznej (wywóz odpadów) istniejących zewnętrznych ciągów komunikacyjnych wokół inwestycji,
- ilość miejsc parkingowych w garażach zakrytych została określona na poziomie wynikającym wyłącznie z istniejącego zapotrzebowania dla wewnętrznych użytkowników inwestycji, bez komercyjnego udostępniania ich użytkownikom zewnętrznym, bez nadmiernego ruchu i emisji hałasu ponad to, co potrzebne dla funkcjonowania inwestycji,
- zakładane rozwiązania architektoniczne zakładają zastosowanie nowoczesnych materiałów budowlanych, o dużej izolacyjności akustycznej, zapewniających dotrzymanie obowiązujących norm wewnątrz pomieszczeń,
- w miejscach które nie będą kolidować z planowanym zagospodarowaniem, zorganizowana zostanie zieleń ochronna, która będzie pełnić funkcję ochronną przed rozprzestrzenianiem się hałasu w związku z lokalnym ruchem pojazdów.

Tak więc oddziaływanie akustyczne przedsięwzięcia na tereny sąsiednie – w rozumieniu terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2014, poz.112), nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu wokół inwestycji, na terenach chronionych akustycznie, a tym samym dotrzymane będą obowiązujące standardy.

### 3. WNIOSKI

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, spodziewaną niewielką **emisję zanieczyszczeń i wyniki modelowania dla analogicznych inwestycji**, a także zaproponowane rozwiązania mające na celu eliminację, ograniczenie lub kompensatę planowanej emisji **należy stwierdzić, że projektowana inwestycja nie będzie stwarzać ponadnormatywnej uciążliwości** poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej, istniejącej zabudowy mieszkalnej.

W związku z powyższym **projektowana inwestycja nie spowoduje przekroczeń obowiązujących norm w środowisku zewnętrznym dotyczących powietrza** (dopuszczalnych stężeń poszczególnych zanieczyszczeń powietrza wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. nr 16/2010, poz. 87 oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. 2012, poz. 845), określonych poniżej w tabeli:

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji, spodziewaną, generalnie niewielką, **emisję hałasu i wyniki modelowania dla analogicznych inwestycji**, a także zaproponowane rozwiązania mające na celu eliminację, ograniczenie lub kompensatę planowanej emisji **należy stwierdzić, że projektowana inwestycja nie będzie stwarzać ponadnormatywnej uciążliwości** poza jej granicami, w tym na różnych poziomach okolicznej, istniejącej zabudowy mieszkalnej.

Tak więc **oddziaływanie akustyczne przedsięwzięcia na tereny sąsiednie** – w rozumieniu terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001, poz. 647) oraz § 2 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007, poz. 112), **nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu wokół inwestycji**, na terenach chronionych akustycznie, a tym samym dotrzymane będą obowiązujące standardy i normy.

Zaproponowane rozwiązania spełniać będą wymagania środowiskowe i są typowe dla osiedli mieszkaniowych.

Opracowanie:  
J & L ARCHITEKCI  
pracownia projektowa



UCHWAŁA NR XXV/171/2026  
RADY POWIATU NOWODWORSKIEGO  
z dnia 26.03.2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia dotyczącego realizacji inwestycji towarzyszącej w pasie drogi powiatowej

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a oraz art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1684) oraz w związku z art. 24 w zw. z art. 22 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), Rada Powiatu Nowodworskiego uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Zarząd Powiatu Nowodworskiego porozumienia z Inwestorem – Panem Tomaszem Pawłowskim, zam. .... : – dotyczącego realizacji inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie zatoki postojowej oraz przebudowie chodnika w pasie drogi powiatowej nr 2422W (ul. Młynarska) w Nasielsku.

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Powiatu Nowodworskiego do zawarcia porozumienia oraz podejmowania czynności związanych z jego realizacją.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Nowodworskiego.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Marcin Gagolewski

STAROSTWO POWIATOWE  
Nowy Dwór Mazowiecki  
Biuro Rady i Zarządu

... z oryginałem

INSPEKCJA

Joanna Mikulajczyk

...  
  
Nie wnoszę uwag formalnoprawnych  
RADCA PRAWNY  
WA-16556  
Ilona Maria Madziar

**ZAŁ. 13**

Nasielsk dn. 18.02.2026 r.

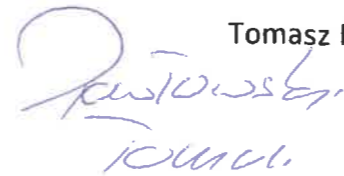
### **OŚWIADCZENIE**

Jako Inwestor w rozumieniu Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) („Ustawa”),

oświadczam

że:

Wersja papierowa wniosku oraz załączników jest zgodna z załączoną na nośniku danych wersją elektroniczną.

  
Tomasz Pawłowski

**ZAŁ. 13a**

Nasielsk dn. 26.03.2026 r.

### **OŚWIADCZENIE**

Jako Pełnomocnik Inwestora w rozumieniu Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących ( Dz. U. z 2018r. poz. 1496 z późniejszymi zmianami) („Ustawa”),

oświadczam

że:

Wersja papierowa wniosku oraz załączników jest zgodna z załączoną na nośniku danych wersją elektroniczną.

Piotr Wiśniewski



Nasielsk, dnia 17 grudnia 2025 r.

## PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisany Tomasz Pawłowski, pesel [redacted] zameldowany [redacted]  
Nasielsk nr NIP [redacted], niniejszym upoważniam:

Pana **Piotra Wiśniewskiego**,

do reprezentowania mnie we wszystkich instancjach, przed organami administracji publicznej-  
rządowej lub samorządowej oraz przed sądami administracyjnymi we wszystkich sprawach  
związanych z procedowaniem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji  
towarzyszącej w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji  
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla nieruchomości w Nasielsku  
(05-190) przy ul. Młynarskiej, dz. nr 629/4 i 627.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje w szczególności umocowanie do reprezentowania mnie w  
czynnościach niezbędnych do uzyskania wszelkich decyzji pozwalających na wnioskowane prace,  
składania oświadczeń woli w moim imieniu, wypełnienia, podpisywania, uzupełniania i składania  
niezbędnych wniosków, skarg, załączników, dokumentacji, prowadzenia korespondencji oraz odbioru  
wszelkich dokumentów w tym wyroków, postanowień, uchwał, decyzji, wypisów, wyciągów, decyzji i  
zaświadczeń, jak również wypożyczenia dokumentacji, zawieszenia/podjęcia oraz umorzenia  
postępowania związanych z ww. inwestycją.

*Tomasz  
Pawłowski*

**POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT**

mBank S.A.

Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

## Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Winien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>		<b>Nr Rachunku:</b>	18 8226 0008 0000 1746 2000 0002
<b>Nazwa Banku:</b>		<b>Nazwa Banku:</b>	Bank Spółdzielczy Nasielsk
<b>Nadawca:</b>	PIOTR WIŚNIEWSKI	<b>Odbiorca:</b>	URZĄD MIEJSKI W NASIELSKU

**Tytuł operacji:** ZA PEŁNOMOCNICTWO TOMASZ PAWŁOWSKI DLA PIOTR  
WIŚNIEWSKI  
**Rodzaj operacji:** PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY  
**Nr referencyjny operacji:** 12750388-000009146

**Data operacji:** 2026-03-25  
**Data księgowania:** 2026-03-25  
**Kwota przelewu:** 17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2026-03-25

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

