

## DECYZJA NR 68.2021 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 59, 60, 61 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku :

### **DROGI I MOSTY JAN KACZMARCZYK, Kacice 76, 06-100 Pułtusk**

Nr 43/2021, złożonego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowie wytwórni prefabrykatów betonowych wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości usytuowanej części działek lub działek nr ew.:

- 163, 164, 165 i 166/1 w miejscowości Mazewo Włociańskie, gm. Nasielsk,
- 109, 110, 111/1 w miejscowości Kosewo, gm. Nasielsk,

*po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),*

*po dokonaniu uzgodnień:*

wynikających z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. z:

- Zarządca drogi publicznej – 25 maja 2021 roku uznano za uzgodnione Dz.U. z 2021 r., poz. 741 art. 53 ust. 5,

### **u s t a l a m**

następujące warunki zabudowy:

#### **1. Rodzaj inwestycji : zabudowa produkcyjna -**

budowa wytwórni prefabrykatów betonowych wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości usytuowanej części działek lub działek nr ew.:

- 163, 164, 165 i 166/1 w miejscowości Mazewo Włociańskie, gm. Nasielsk,
- 109, 110, 111/1 w miejscowości Kosewo, gm. Nasielsk,

W skład inwestycji wchodzi:

- obiekt wytwórni prefabrykatów betonowych,
- obiekt biurowy (budynek kontenerowy),
- obiekt hali magazynowo-produkcyjnej,
- obiekt hali magazynowo-produkcyjnej,
- obiekt portierni,

inne obiekty towarzyszące i niezbędna infrastruktura, w tym:

- szczelny zbiornik retencyjny na wodę deszczową wraz z pompownią,
- podziemny szczelny zbiornik na wodę na cele p.poż.,
- waga dla samochodów ciężarowych,
- szlaban wjazdowy,
- niezbędne uzbrojenie terenu (infrastruktura techniczna),
- drogi wewnętrzne i place.

#### **2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

##### **a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY.**

##### **2.1. LINIA ZABUDOWY.**

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- dla wielkogabarytowych budynków (wytwórnia prefabrykatów betonowych, hale magazynowo-produkcyjne) w odległości 55,0 m od krawędzi jezdni ul. Płońskiej,

- dla innych budynków (kontenerowy budynek biurowy, portiernia) w odległości 30,0 m od krawędzi jezdni ul. Płońskiej,
- zgodnie z załącznikiem graficznym.

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

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

Lokalizacja inwestycji w granicach terenu objętego decyzją zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Lokalizacja inwestycji musi uwzględniać istniejące bezpośrednie sąsiedztwo drogi wojewódzkiej.

## 2.2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Maksymalny wskaźnik powierzchni nowej zabudowy dla terenu objętego decyzją ustala się na 40 %.

Nie ustala się wskaźnika minimalnego powierzchni zabudowy terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza jak 20 %.

## 3.3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- dla wytwórni prefabrykatów betonowych na 47,0 m,
- dla hal magazynowo-produkcyjnych na 37,0 m,
- dla kontenerowego budynku biurowego na 34,0 m,
- dla budynku portierni na 6,0 m.

Nie ustala się minimalnej szerokości elewacji frontowej dla powyżej wymienionych obiektów (budynków).

Dla innych obiektów nie stanowiących budynków nie ustala się parametru szerokości elewacji frontowej.

## 2.4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ.

Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej (wysokość określona od poziomu terenu do krawędzi górnej okapu dachu):

- dla wytwórni prefabrykatów betonowych na 10,0 m,
- dla hal magazynowo-produkcyjnych na 6,0 m,
- dla kontenerowego budynku biurowego na 7,0 m,
- dla budynku portierni na 3,5 m.

Nie ustala się minimalnej wysokości elewacji frontowej dla powyżej wymienionych obiektów (budynków).

Dla innych obiektów nie stanowiących budynków, w tym silosów, ustala się maksymalną wysokość na 18,0 m.

## 2.5. GEOMETRIA DACHU.

Wytwórnia prefabrykatów betonowych:

- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 14,0 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły do frontu działki.

Hale magazynowo-produkcyjne:

- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 9,0 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły do frontu działki.

Kontenerowy budynek biurowy:

- dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 8,0 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły lub równoległy do frontu działki.



- dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 8,0 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły lub równoległy do frontu działki.

Budynek portierni:

- dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 4,0 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły lub równoległy do frontu działki.

**b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i innych,
- nie występują tereny ograniczonego użytkowania ustanowione np. lokalizacją oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, instalacji radiokomunikacyjnych, itp.,
- brak stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i innych wynikających z przepisów ustawy Prawo wodne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

**Projektowanie, realizacji i użytkowanie inwestycji musi spełniać wymogi określone w decyzji środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia nr 6/2021 z dnia 15 lutego 2021 r. wydanej przez Burmistrza Nasielska.**

Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew i krzewów, mogą być wykonane wyłącznie w sposób nie szkodzący drzewom lub krzewom.

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 310).

Lokalizacja inwestycji na terenie Nasielsko-Karniewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić obowiązujące przepisy prawa, w szczególności:

**Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).**

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

**Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).**

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym.

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

**Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.).**

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

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

c.1. Komunikacja, miejsca parkingowe, dostęp do drogi publicznej.

Dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 632.

**Inwestor uzyskał decyzję Zarządcy drogi wojewódzkiej nr 632 na lokalizację zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 632 na teren działki nr ew. 110 w miejscowości Kosewo gm. Nasielsk – decyzja nr 31/RD-5/2021 z dnia 29.04.2021 r.**

Należy przewidzieć miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na terenie działki Inwestora wg wskaźnika :

- minimum 30 miejsc na terenie inwestora dla obsługi projektowanej inwestycji, w tym minimum 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

c.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej – poprzez projektowane przyłącze energetyczne. Należy uzyskać przydział mocy i techniczne warunki zasilania w energię elektryczną – wydaje Zakład Energetyczny właściwy terytorialnie.

c.3. Odprowadzenie ścieków.

Do własnego, szczelnego zbiornika na nieczystości płynne.

c.4. Zaopatrzenie w wodę .

Z sieci wodociągowej lub z własnej studni spełniającej wymogi przepisów odrębnych.

c.5. Zaopatrzenie w energię cieplną.

Kotłownia własna spełniająca wymogi przepisów odrębnych. Dopuszcza się lokalizację własnego zbiornika na gaz propan-butan lub włączenie do sieci gazowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

c.6. Gospodarka odpadami.

Należy zaprojektować miejsce na gromadzenie odpadów w zamkniętych pojemnikach, wywóz odpadów na zorganizowane wysypisko we własnym zakresie (tylko w zamkniętych pojemnikach) lub wywóz przez wyspecjalizowaną firmę po podpisaniu odpowiedniej umowy.

c.7. Odprowadzenie wód opadowych.

Powierzchniowo, na teren działki Inwestora, z dopuszczeniem odprowadzenia poprzez lokalny system kanalizacji deszczowej do własnego zbiornika retencyjnego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne.

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

Projektowana inwestycja musi uwzględniać wymogi przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 310).

Zgodnie z przepisami wyżej przywołanej ustawy:

a. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;



- odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

b. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich

### **3. Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesu osób trzecich.**

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności.

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji ( obiektu ).

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

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

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

### **4. Warunki wynikające z przepisów szczególnych.**

**Przy sporządzaniu projektu budowlanego należy uwzględnić m.in. niżej wymienione przepisy odrębne:**

- a) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- b) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych
- c) Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- d) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- e) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- f) Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- g) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody oraz rozporządzenia i akty prawne wykonawcze do tejsze ustawy.
- h) Ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- i) Inne ustawy i rozporządzenia wykonawcze niewymienione powyżej a związane z projektowaną inwestycją.

### **5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji, linie zabudowy oraz pozostałe oznaczenia graficzne zostały określone na mapie stanowiącej integralną część niniejszej decyzji.

### **Uzasadnienie**

Inwestor wystąpił do Burmistrza Nasielska z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wytwórni prefabrykatów betonowych wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na nieruchomości usytuowanej części działek lub działek nr ew.:

- 163, 164, 165 i 166/1 w miejscowości Mazewo Włociańskie

- 109, 110, 111/1 w miejscowości Kosewo,

gm. Nasielsk przy ul. Płońskiej.

Inwestor uzyskał decyzję środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia nr 6/2021 z dnia 15 lutego 2021 r. wydana przez Burmistrza Nasielska dla inwestycji objętej rozpatrywanym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

W zakresie dostępu do drogi publicznej organ wyjaśnia co następuje:

Zgodnie ze stanowiskiem wypracowanym przez orzecznictwo sądowo-administracyjne dostęp do drogi publicznej na potrzeby ustalenia warunków zabudowy nie można utożsamiać z dostępem faktycznym (czyli, że np. działka położona jest przy granicy pasa drogowego drogi publicznej). Dostęp ten ma być prawnie zagwarantowany, co oznacza, że musi wynikać z przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia sądowego, czy administracyjnego, tak stanowi m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 lipca 2009 r. syn. akt II OSK 1116/08. Sądy Administracyjne podkreślają przy tym, że dostęp prawny do drogi publicznej (czego udokumentowaniem jest posiadanie przez inwestora decyzji na lokalizację zjazdu) musi istnieć w dacie orzekania o warunkach zabudowy, a nie może powstać dopiero w przyszłości. Dlatego niedopuszczalne jest, by na etapie ustalania warunków zabudowy, dostępność ocenianego terenu inwestycji do drogi publicznej określać w sposób warunkowy.

Aby na potrzeby u.p.z.p. przyjąć, iż dana nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, który jest bezpośrednim dostępem do takiej drogi, to w stosunku do tej nieruchomości musi funkcjonować w obrocie prawnym ostateczna decyzja zarządcy drogi publicznej zezwalająca na lokalizację zjazdu.

Tak stanowi wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 9 marca 2012 r. (IV SA/Wa 1834/11).

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Dla terenu objętego decyzją brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość określona we wniosku spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami właściwymi wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzje wydano po uzgodnieniu z organami wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymaganym wynikającym z lokalizacji i rodzaju inwestycji.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego strony postępowania nie wniosły uwag, wniosków i dowodów w przedmiocie sprawy.

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

Ustalenia niniejszej decyzji stanowią podstawę do opracowania projektu budowlanego i wystąpienia do Starosty Powiatowego w trybie przepisów ustawy Prawo budowlane.

### **Pouczenie**

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie

na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W myśl art. 63 w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Burmistrza Nasielska w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki do decyzji:

1. Analiza urbanistyczna – część tekstowa.
2. Załącznik graficzny do decyzji.

Otrzymują:

1. **DROGI I MOSTY JAN KACZMARCZYK, Kacice 76, 06-100 Pułtusk**
2. Strony postępowania administracyjnego wg wykazu
3. A/a

Przygotował :  
arch. Andrzej Kalinowski  
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów MA-1186





## ANALIZA URBANISTYCZNA - CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKI

SPORZĄDZONA DO CELÓW WYDANIA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.

### I. ANALIZA WSTĘPNA .

#### 1. TEREN OBJĘTY WNIOSEM, OBSZAR ANALIZOWANY.

Teren objęty wnioskiem to teren części działek lub działek nr ewid.:

- 163, 164, 165 i 166/1 w m. Mazewo Włosciańskie, gm. Nasielsk
- 109, 110, 111/1 w m. Kosewo, gm. Nasielsk

Front terenu objętego wnioskiem : ok. 182 mb.

Analizowana powierzchnia terenu ok. 38 ha .

W strefie terenu objętego wnioskiem istnieją zakłady produkcyjne i usługowe, w tym wytwórnia betonu na terenie graniczącym bezpośrednio z terenem objętym wnioskiem.

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

#### 2. RODZAJ PROJEKTOWANEJ INWESTYCJI .

Budowa wytwórni prefabrykatów betonowych wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędna infrastruktura techniczną.

W skład inwestycji wchodzi :

- obiekt wytwórni prefabrykatów betonowych,
- obiekt biurowy (budynek kontenerowy),
- obiekt hali magazynowo-produkcyjnej,
- obiekt hali magazynowo-produkcyjnej,
- obiekt portierni,

inne obiekty towarzyszące i niezbędna infrastruktura, w tym:

- szczelny zbiornik retencyjny na wodę deszczową wraz z pompownią,
- podziemny szczelny zbiornik na wodę na cele p.poż.,
- waga dla samochodów ciężarowych,
- szlaban wjazdowy,
- niezbędne uzbrojenie terenu (infrastruktura techniczna),
- drogi wewnętrzne i place .

Wskaźniki i gabaryty projektowanej zabudowy według charakterystyki inwestycji stanowiącej załącznik do wniosku.

**Wnioskiem objęto teren o łącznej powierzchni 40150 m<sup>2</sup>.**

**Działalność produkcyjna :** wytwarzanie prefabrykatów betonowych.

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

Teren działek objętych wnioskiem stanowi własność strony wnoszącej wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W strefie analizowanej , bezpośrednio graniczącej z terenem objętym wnioskiem istniejąca zabudowa o funkcji produkcyjnej (przemysłowej) i usługowej, w tym wytwórnia betonów.

Teren działek objętych wnioskiem położony jest w strefie przemysłowej miasta Nasielska.

**Inwestor uzyskał decyzję środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia nr 6/2021 z dnia 15 lutego 2021 r. wydana przez Burmistrza Nasielska dla inwestycji objętej rozpatrywanym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy .**

#### 4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU ANALIZOWANEGO.

##### 4.1. UKSZTAŁTOWANIE TERENU, CECHY PRZYRODNICZE.

Teren w obszarze analizowanym płaski.

Szata roślinna – zieleń przyuliczna , chwasty i zakrzaczenia .





W miejscu projektowanej lokalizacji inwestycji brak cennej przyrodniczo zieleni niezbędnej do utrzymania .

#### 4.2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA OBSZARU ( FUNKCJE ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY).

##### **Teren zabudowy produkcyjnej (przemysłowej).**

Na działce Inwestora wcześniej projektowana była zabudowa przemysłowa .

W bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie tereny zabudowy przemysłowej i usługowej.

#### 4.3. OBIEKTY BUDOWLANE.

Budynki produkcyjne, budynki magazynowe, budynki biurowo-socjalne.

Urządzenia i sieci infrastruktury technicznej . Droga publiczna po stronie południowej terenu analizowanego – droga wojewódzka ul. Płońska.

#### 4.4. ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OBSZARU , W TYM KOMUNIKACJA.

Układ komunikacyjny w oparciu o drogę publiczną ( ul. Płońska) przebiegającą przy południowej granicy terenu analizowanego, zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną terenu . Nie przewiduje się budowy nowego zjazdu na ul. Płońska. Dojazd do terenu objętego wnioskiem od strony ul. Płońskiej , poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 632 (ul. Płońska).

**Uwaga: Wnioskodawca uzyskał decyzję Zarządcy drogi wojewódzkiej nr 632 na lokalizację zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 632 na teren działki nr ewid. 110 w m. Kosewo gm. Nasielsk – decyzja nr 31/RD-5/2021 z dnia 29.04.2021 r.**

Teren uzbrojony w obiekty infrastruktury technicznej :

- sieć energetyczna
- sieć wodociągowa
- sieć gazowa
- sieć teletechniczna.

### **5. WARTOŚCI I CECHY PARAMETRÓW ZABUDOWY NA OBSZARZE ANALIZOWANYM**

#### 5.1 LINIA ZABUDOWY.

Budynki przemysłowe lokalizowane w odległości :

- od 55 m od krawędzi jezdni drogi publicznej ( ul. Płońska ) , przebiegającej po stronie północnej terenu objętego wnioskiem.

Budynki o innej funkcji (mieszkalna, usługowa, małe budynki użyteczności publicznej) lokalizowane w odległości :

- od 30 m od krawędzi jezdni drogi publicznej ( ul. Płońska ) , przebiegającej po stronie północnej terenu objętego wnioskiem.

#### 5.2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.

Na obszarze analizowanym teren zabudowany w stosunku do powierzchni działki wynosi od ok. 5% do 40 %.

#### 5.3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Szerokość elewacji frontowych dla budynków przemysłowych, magazynowych, socjalno-biurowych wynosi od ok. 13 m do ok. 97 m.

#### 5.4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .

Budynki 1 ,2 lub 3 kondygnacyjne o wysokości elewacji frontowej od ok. 3 m do ok. 16 m.

#### 5.5. GEOMETRIA DACHU.

Dachy budynków o bardzo zróżnicowanej geometrii : dachy płaskie, dachy o nachyleniu połąci dachowej do 45 stopni.

Wysokość kalenicy głównej dachów do 16 m.

Wysokość innych obiektów do 18 m.

### **6. SPEŁNIENIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 USTAWY O PLANOWANIU ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.**

#### 6.1. Zabudowa sąsiedzka.

Teren zabudowy przemysłowej w strefie objętej wnioskiem .

#### 6.2. Dostęp do drogi publicznej.

Dojazd do drogi publicznej poprzez zjazd na działkę objętą wnioskiem.





6.3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu.

Sieć energetyczna i wodociągowa – w sąsiedztwie. Sieć teletechniczna. Sieć gazowa. Lokalna sieć kanalizacji deszczowej.

**6.4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – teren zabudowy przemysłowej oznaczony symbolem w ewidencji gruntów Ba.**

6.5. Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi – nie stwierdza się niemożliwości realizacji inwestycji i niezgodności projektowanej inwestycji z przepisami odrębnymi pod warunkiem uzyskania uzgodnień wymaganych przepisami szczególnymi.

## **II. ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY – SPOSÓB USTALENIA WYMAGANYCH WARTOŚCI PARAMETRÓW .**

### **1. LINIA ZABUDOWY.**

Kontynuacja istniejącego układu przestrzennego zabudowy , zabudowa na terenie zakładu produkcyjnego . Zachowanie minimalnych odległości od urządzeń infrastruktury technicznej .

Zachowanie linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej.

### **2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.**

Należy zachować nieprzekraczalne parametry wskaźnika powierzchni zabudowy ustalone jako wartości maksymalne dla tego rodzaju funkcji zagospodarowania terenu. Wartości maksymalne ( określone procentowo dla powierzchni terenu przeznaczonego pod zamierzenie inwestycyjne ) występujące na terenie analizowanym.

Należy zachować minimalny dla terenu wskaźnik powierzchni części działki biologicznie czynnej.

### **3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.**

Wartość w granicach szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym uważana za możliwą do przyjęcia , wyrażona w metrach.

Przyjmuje się zasadę zachowania szerokości maksymalnych oraz uwzględnienia wniosku inwestora – o ile szerokość elewacji określona wnioskiem nie przekracza istniejących szerokości elewacji w strefie analizowanej.

### **4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .**

Wartość przyjęta jako wysokość elewacji frontowej istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym uważana za możliwą do przyjęcia , wyrażona w metrach.

Przyjmuje się zasadę zachowania wysokości maksymalnych oraz uwzględnienia wniosku inwestora – o ile wysokość elewacji określona wnioskiem nie przekracza istniejących wysokości elewacji w strefie analizowanej.

### **5. GEOMETRIA DACHU.**

Ustalenie wartości i układu dachów jako kontynuacja geometrii istniejących dachów oraz zachowania cech regionalnych na obszarze analizowanym.

## **III. WNIOSKI Z ANALIZY , USTALENIA ZAPISÓW W DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY.**

### **1. USTALENIE PARAMETRÓW ZABUDOWY**

#### **1.1.LINIA ZABUDOWY.**

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:

- dla wielkogabarytowych budynków (wytwórnia prefabrykatów betonowych, hale magazynowo-produkcyjne) w odległości 55 m od krawędzi jezdni,

- dla innych budynków (kontenerowy budynek biurowy, portiernia) w odległości 30 m od krawędzi jezdni,

– zgodnie z załącznikiem graficznym.

Lokalizacja projektowanej inwestycji i obiektów z nią związanych musi uwzględniać istniejące zagospodarowanie terenu , w tym istniejące sieci infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu oraz przebieg drogi wojewódzkiej.

#### **1.2. WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI ALBO TERENU.**

Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu objętego decyzją ustala się na 40 %.

Nie ustala się wskaźnika minimalnego powierzchni zabudowy terenu.

Powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza jak 20 % .





### 1.3. SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ.

Ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

- dla wytwórni prefabrykatów betonowych na 47 m,
- dla hal magazynowo-produkcyjnych na 37 m,
- dla kontenerowego budynku biurowego na 34 m,
- dla budynku portierni na 6 m.

Nie ustala się minimalnej szerokości elewacji frontowej dla powyżej wymienionych obiektów (budynków).

Dla innych obiektów nie stanowiących budynków nie ustala się parametru szerokości elewacji frontowej.

### 1.4. WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ .

Ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej (wysokość określona od poziomu terenu do krawędzi górnej okapu dachu ):

- dla wytwórni prefabrykatów betonowych na 10 m,
- dla hal magazynowo-produkcyjnych na 6 m,
- dla kontenerowego budynku biurowego na 7 m,
- dla budynku portierni na 3,5 m.

Nie ustala się minimalnej wysokości elewacji frontowej dla powyżej wymienionych obiektów (budynków).

Dla innych obiektów nie stanowiących budynków, w tym silosów, ustala się maksymalną wysokość na 18 m.

### 1.5. GEOMETRIA DACHU.

Wytwórnia prefabrykatów betonowych:

- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 14 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły do frontu działki.

Hale magazynowo-produkcyjne:

- dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 9 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły do frontu działki.

Kontenerowy budynek biurowy:

- dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 8 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły lub równoległy do frontu działki.

Budynek portierni:

- dach jednospadowy lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowej do 12 stopni, wysokość kalenicy głównej do 4 m, kierunek kalenicy głównej ca. prostopadły lub równoległy do frontu działki.

## 2. USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### I KOMUNIKACJI.

#### 2.1. Komunikacja, miejsca parkingowe.

Dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej nr 632.

**Investor uzyskał decyzję Zarządcy drogi wojewódzkiej nr 632 na lokalizację zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 632 na teren działki nr ewid. 110 w m. Kosewo gm. Nasielsk – decyzja nr 31/RD-5/2021 z dnia 29.04.2021 r.**

Należy przewidzieć miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na terenie działki Inwestora wg wskaźnika :

- minimum 30 miejsc na terenie inwestora dla obsługi projektowanej inwestycji, w tym minimum 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

#### 2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Z sieci energetycznej – poprzez projektowane przyłącze energetyczne. Należy uzyskać przydział mocy i techniczne warunki zasilania w energię elektryczną – wydaje Zakład Energetyczny właściwy terytorialnie .

#### 2.3. Odprowadzenie ścieków.

Do własnego, szczelnego zbiornika na nieczystości płynne .

#### 2.4. Zaopatrzenie w wodę .

Z sieci wodociągowej lub z własnej studni spełniającej wymogi przepisów odrębnych.



#### 2.5. Zaopatrzenie w energię ciepłą.

Kotłownia własna spełniająca wymogi przepisów odrębnych. Dopuszcza się lokalizację własnego zbiornika na gaz propan-butan lub włączenie do sieci gazowej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci.

#### 2.6. Gospodarka odpadami.

Należy zaprojektować miejsce na gromadzenie odpadów w zamkniętych pojemnikach, wywóz odpadów na zorganizowane wysypisko we własnym zakresie ( tylko w zamkniętych pojemnikach ) lub wywóz przez wyspecjalizowaną firmę po podpisaniu odpowiedniej umowy.

#### 2.7. Odprowadzenie wód opadowych.

Powierzchniowo , na teren działki Inwestora, z dopuszczeniem odprowadzenia poprzez lokalny system kanalizacji deszczowej do własnego zbiornika retencyjnego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w szczególności przepisami ustawy Prawo wodne.

### 3. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

#### 3.1. Nakazy , zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu , wynikające z :

- potrzeb ochrony środowiska ( w szczególności określonych w art. 72 i art. 73 ustawy Prawo ochrony środowiska : brak ograniczeń .

- ustawy o ochronie przyrody, planów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu : brak terenów podlegających ochronie tzn. parków narodowych, parków krajobrazowych itp.

- ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej : brak obiektów objętych ochroną poprzez wpisanie do rejestru zabytków , uznanych za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego. Brak obiektów zabytków nieruchomych i zabytków archeologicznych.

- ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów : nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i innych. Należy spełnić wymagania przepisów szczególnych w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Ustala się zakaz wykonywania drenaży i urządzeń mogących wpłynąć na naruszenie stosunków wodnych , w tym długotrwałe obniżenie poziomu zwierciadła wody podziemnej.

**Inwestycja projektowana wymagała uzyskania decyzji środowiskowej.**

**Projektowanie, realizacji i użytkowanie inwestycji musi spełniać wymogi określone w decyzji środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia nr 6/2021 z dnia 15 lutego 2021 r. wydanej przez Burmistrza Nasielska .**

Inwestycja musi w szczególności spełniać wymogi przepisów poniżej wskazanych:

**Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r. poz. 1396 t.j.).**

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględniać ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni , naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. Przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji.

Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą.

**Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 t.j.).**

Teren objęty decyzją nie znajduje się na obszarze chronionym .

Inwestycja powinna być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenia oddziaływania na środowisko. W projekcie zagospodarowania terenu należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu. Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu





objętego decyzją może nastąpić w trybie i na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

**Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2019 r. poz. 701 t.j.).**

Gospodarkę odpadami należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz środowiska, w szczególności gospodarka odpadami nie może: powodować zagrożenia dla wody, powietrza, gleby, roślin lub zwierząt; powodować uciążliwości przez hałas lub zapach; wywoływać niekorzystnych skutków dla terenów lub miejsc o szczególnym znaczeniu, w tym kulturowym i przyrodniczym.

Każdy, kto podejmuje działania powodujące lub mogące powodować powstanie odpadów, powinien takie działania planować, projektować i prowadzić przy użyciu takich sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, aby w pierwszej kolejności zapobiegać powstawaniu odpadów lub ograniczać ilość odpadów i ich negatywne oddziaływanie na życie i zdrowie ludzi oraz na środowisko, w tym przy wytwarzaniu produktów, podczas i po zakończeniu ich użycia.

Transport i magazynowanie odpadów odbywa się zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować odpady.

**Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) - planowane przedsięwzięcie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.**

**4. USTALENIA W ZAKRESIE WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH.**

Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej położonej w strefie analizowanego obszaru.

Ustala się konieczność ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania przez osoby trzecie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności .

Ustala się konieczność zapewnienia warunków w zakresie ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz ochrony przed pozbawieniem dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi..

Ustala się konieczność określenia na etapie projektu budowlanego obszaru oddziaływania projektowanej inwestycji ( obiektu ).

Powyżej przytoczone warunki ochrony muszą spełniać wymogi zawarte w obowiązujących przepisach szczególnych.

Opracował :  
mgr inż. arch. Andrzej Kalinowski  
Mazowiecka Okręgowa Izba Architektów MA-1186

ARCHITECTURA, URBANISTYKA  
Andrzej Kalinowski  
05-140 Serock, Wierzbica 66A  
NIP 524 134 33 33 REGON 015659180

