

## **OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1679 t.j.)  
rozdz. 2 §14

### **1. Określenie przedmiotu zamierzenia budowlanego, a w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt budowlany - zakres całego zamierzenia**

BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

### **2. Określenie istniejącego stanu zagospodarowania działki lub terenu, w tym informacje o obiektach budowlanych przeznaczonych do rozbiórki**

Teren inwestycji obejmuje działki ewid. nr 4400/12 i 4400/14 z obrębu 0001 zgodnie z częścią rysunkową niniejszego opracowania. Obszar opracowania ma powierzchnię 2 149 m<sup>2</sup>. Jego kształt jest nieregularny. Jest niezabudowany. Na terenie inwestycji rosną drzewa i krzewy.

### **3. Projektowane zagospodarowanie działki lub terenu, w tym:**

#### **3.1. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi**

Możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem na terenie działek ewid. 4400/12 i 4400/14 zapewniono poprzez:

- projektowane przyłącze wodociągowe z rur PE 100 RC SDR17 DN90 (wg odrębnego opracowania),
- projektowaną zewnętrzną instalację wodociągową z rur PE 100 RC SDR17 DN90,
- projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej PVC-U DN200 (wg odrębnego opracowania),
- projektowaną zewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej z rur PVC-U DN200,
- projektowane przyłącze gazowe (wg odrębnego opracowania),
- projektowane przyłącze elektroenergetyczne (wg odrębnego opracowania),
- projektowana wewnętrzna linia zasilająca WLZ.

#### **3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków**

Ścieki odprowadzane będą przez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci k.s. znajdującej się na działce drogowej nr ewid. 4395/10 (wg odrębnego opracowania).

#### **3.3. Układ komunikacyjny**

Przedmiotowa inwestycja będzie powiązana komunikacyjnie z sąsiednią budową realizowaną przez tego samego inwestora na działkach ewid. nr 4396/23, 4400/13 i 4401/11 z obrębu 0001. Dojazd do garażu podziemnego będzie przebiegał przez służebność po drodze na działkach ewid. nr 4396/23 i 4400/13 z obrębu 0001 (zgodnie z postanowieniem Burmistrza Wyszkowa z dn. 05.11.2024 r. znak PGN.6831.1.106.2024) oraz jednokierunkową pochylnię o szerokości 5m z sygnalizacją świetlną. Dojście do budynku planuje się przez układ chodników powiązanych z ww. inwestycją.

#### **3.4. Sposób dostępu do drogi publicznej**

Planowana inwestycja będzie miała dostęp do drogi publicznej (ul. Łącznej) przez służebność po drodze na działkach ewid. nr 4396/23 i 4400/13 z obrębu 0001 (zgodnie z postanowieniem Burmistrza Wyszkowa z dn. 05.11.2024 r. znak PGN.6831.1.106.2024).

#### **3.5. Parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu**

W zakresie sieci i urządzeń uzbrojenia terenu projektuje się budowę:

- przyłącza wodociągowego z rur PE 100 RC SDR17 DN90 (wg odrębnego opracowania),
- zewnętrznej instalacji wodociągowej z rur PE 100 RC SDR17 DN90,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej PVC-U DN200 (wg odrębnego opracowania),
- zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej z rur z rur PVC-U DN200,
- przyłącza gazowego (wg odrębnego opracowania),
- projektowane przyłącze elektroenergetyczne (wg odrębnego opracowania),
- projektowana wewnętrzna linia zasilająca WLZ NA2XY 4x150mm<sup>2</sup>.

### 3.6. Ukształtowanie terenu i układ zieleni, w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej projektu zagospodarowania działki lub terenu

Teren inwestycji ma spadek w kierunku południowym. Rzędne terenu zawarte są w granicach od 97,7 do 96,2 m n.p.m.

Nie projektuje się optymalizacji wysokościowej terenu podlegającego zabudowie.

Na terenie inwestycji rosną drzewa i krzewy. Rośliny kolidujące z przedmiotową inwestycją planuje się usunąć na podstawie odrębnej procedury administracyjnej.

Na pozostałym niezabudowanym terenie projektuje się wykonanie warstwy humusu o grubości 15 cm i obsianie mieszkanką traw.

## 4. Zestawienie powierzchni

Rodzaj powierzchni		Obszar [m <sup>2</sup> ]
<b>Powierzchnia terenu inwestycji</b>		<b>2 149,00</b>
Powierzchnia zabudowy (projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego)		616,12
Nawierzchnie utwardzone		455,19
Suma powierzchni biologicznie czynnej		1077,69
- powierzchnia biologicznie czynna 50%		318,2:2=159,10
- powierzchnia biologicznie czynna 100%		918,59
Wskaźniki	Wymagane	Projektowane
Wskaźnik powierzchni zabudowy	max. 0,50	0,29
Intensywność zabudowy	0,3-2,5	1,32
Intensywność zabudowy liczona dla kondygnacji nadziemnych	max. 2,0	0,81
Powierzchnia biologicznie czynna	min. 25%	50,15%
Wysokość zabudowy	max. 14m	12,85m
Liczba kondygnacji	max. 4	3

## 5. Informacje i dane

### 5.1. Rodzaj ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

Teren inwestycji znajduje się z obszarze objętym ustaleniami uchwały nr LXVI/738/24 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkanie dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej - etap I.

Obszar opracowania w części graficznej powyższego dokumentu został oznaczony symbolem 1MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego obowiązują poniższe ustalenia:

a) przeznaczenie terenu

„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;”

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny, przez co spełniono powyższy warunek.

- b) liczba kondygnacji  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych,”*  
 Projektuje się budynek o 3 kondygnacjach nadziemnych, przez co spełniono powyższy warunek.
- c) wysokość zabudowy  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) b) wysokość zabudowy do 14,0 m,”*  
 Projektuje się budynek o wysokości 12,85 m, przez co spełniono powyższy warunek.
- d) geometria dachów  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 25° do 40°,”*  
 Projektuje się budynek z dachem spadzistym nachyleniu 25°, przez co spełniono powyższy warunek.
- e) linie zabudowy  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,”* (ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od 2,00 m do 6,00 m od północno-zachodniej granicy mpzp)  
 Projektowany budynek zlokalizowano najbliższym narożnikiem do północno-zachodniej granicy mpzp w odległości 32,97 m, przez co spełniono powyższy warunek.
- f) powierzchnia zabudowy  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,”*  
 Zgodnie z projektem wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 0,29, przez co spełniono powyższy warunek.
- g) intensywność zabudowy  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) c) maksymalną intensywność zabudowy na 2,5, d) maksymalną intensywność zabudowy, liczoną dla kondygnacji nadziemnych na 2,0, e) minimalną intensywność zabudowy na 0,3,”*  
 Zgodnie z projektem intensywność zabudowy wynosi 1,32 (liczona dla kondygnacji nadziemnych wynosi 0,81), przez co spełniono powyższe warunki.
- h) powierzchnia biologicznie czynna  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 25%,”*  
 Zgodnie z projektem powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50,15%, przez co spełniono powyższy warunek.
- i) obsługa komunikacyjna  
*„§ 20. Dla terenów 1MW ustala się: (...) 4) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ul. łączną znajdującą się poza obszarem objętym planem;”*  
 Planowana inwestycja będzie miała dostęp do drogi publicznej (ul. łącznej) przez służebność po drodze na działkach ewid. nr 4396/23 i 4400/13 z obrębu 0001 (zgodnie z postanowieniem Burmistrza Wyszkowa z dn. 05.11.2024 r. znak PGN.6831.1.106.2024).
- j) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko  
*„§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się: 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;”*  
 Projektowana powierzchnia zabudowy (616,12 m<sup>2</sup>) nie przekracza 4 ha (teren opracowania objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy) oraz projektowany garaż i miejsce postojowe na terenie inwestycji (1060,39 m<sup>2</sup>) nie przekraczają 1,0 ha, czyli dana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze potencjalnie oddziaływać na środowisko, przez co spełniono powyższy warunek.
- k) strefa techniczna napowietrznej linii elektroenergetycznej

*„§ 13. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV o szerokości 10,0 m (licząc po 5,0 m od osi linii w obie strony), wyznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.”*

Strefa technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej jest zlokalizowana poza terenem inwestycji, przez co spełniono powyższy warunek.

l) zaopatrzenie w wodę

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych”*

Projektowany budynek zasilany będzie z sieci wodociągowej, przez co spełniono powyższy warunek.

m) odprowadzanie ścieków

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,”*

Ścieki bytowe z projektowanego budynku odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, przez co spełniono powyższy warunek.

n) wody opadowe i roztopowe

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź odprowadzanie powierzchniowe z dopuszczeniem budowy szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno – infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, takich jak: skrzynki i komory rozsączające, studnie chłonne, rigole, rowy, niecki lub zbiorniki, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,”*

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych oraz dachów odprowadzane będą powierzchniowo na teren własny, przez co spełniono powyższy warunek.

o) energia elektryczna

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn, (...) d) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, e) zakaz pozyskiwania energii elektrycznej z elektrowni wiatrowych,”*

Projektuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, przez co spełniono powyższy warunek.

p) Gaz

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenie z sieci gazowej bądź ze źródeł indywidualnych,”*

Projektuje się przyłączenie budynku do sieci gazowej, przez co spełniono powyższy warunek.

q) Ciepło

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 6) w zakresie dostarczania ciepła, dopuszczenie zaopatrzenie z sieci gazowej bądź z indywidualnych lub lokalnych źródeł, z dopuszczeniem pozyskiwania energii cieplnej z instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,”*

Projektuje się przyłączenie budynku do sieci gazowej na cele ciepłownicze, przez co spełniono powyższy warunek.

r) gospodarka odpadami

*„§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się: (...) 7) w zakresie gospodarki odpadami gospodarowanie zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami,”*

Planuje się wywóz odpadów bytowych zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami, przez co spełniono powyższy warunek.

s) liczba miejsc parkingowych

*„§ 17. 1. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników - minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.”*

W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się powstanie 24 nowych lokali mieszkalnych i 24 nowych miejsc postojowych (w tym 1 miejsce przeznaczone dla osób z niepełnosprawnością), przez co spełniono powyższy warunek.

Podsumowując, planowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi zawarte w uchwale nr LXVI/738/24 Rady Miejskiej w Wyszkanie z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wyszkania dla wybranych działek położonych przy ulicach Łącznej i Serwerowej - etap I.

**5.2. Informacja, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską**

Teren inwestycji nie jest objęty prawną formą ochrony zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1292). Na terenie opracowania nie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa Mazowieckiego, ani obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

**5.3. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego**

Nie dotyczy. Teren zamierzenia budowlanego nie znajduje się w granicach terenu szkód górniczych.

**5.4. Informacja o charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi**

Projektowany obiekt nie należy do rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1839). W związku z tym inwestycja nie wymaga postępowania administracyjnego z zakresu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. poz. 1112).

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględniać ochronę urządzeń wodnych i melioracyjnych oraz przestrzegać przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zmianami).

Na terenie inwestycji nie występują urządzenia melioracji wodnej, zatem planowana inwestycja nie koliduje z istniejącą siecią melioracyjną ani urządzeniami melioracji wodnej szczegółowej. Nie wymagane jest również pozwolenie wodnoprawne.

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko oraz na higienę i zdrowie użytkowników projektowanych obiektów i ich otoczenia. Nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, emisji nadmiernego hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby, roślinności, wód podziemnych i powierzchniowych.

**5.5. Informacja dot. analizy nasłonecznienia, przestaniania oraz zacieniania projektowanej inwestycji z uwzględnieniem działek sąsiednich**

Planowana inwestycja nie wpływa niekorzystnie na nasłonecznienie istniejących budynków sąsiednich zgodnie z paragrafem §13 i §60 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie

warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. 2022 poz. 1225).

**6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności o drogach pożarowych oraz przeciwpożarowym zaopatrzeniu w wodę, wraz z ich parametrami technicznymi**

**6.1. Informacje o powierzchni, wysokości i liczbie kondygnacji.**

- Powierzchnia zabudowy: 616,12 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia wewnętrzna: 3399,87 m<sup>2</sup>
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 3
- Grupa wysokości budynku: budynek niski.
- Kubatura: 10436,63 m<sup>3</sup>.

**6.2. Informacje o klasyfikacji pożarowej z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania.**

Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym.

**6.3. Informacje o klasie odporności pożarowej oraz odporności ogniowej i stopniu rozprzestrzeniania ognia przez ściany zewnętrzne i dachy.**

Kondygnacja podziemna budynku zostanie wykonana w klasie C odporności pożarowej, z uwzględnieniem konieczności zastosowania stropu oddzielenia przeciwpożarowego:

- |                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| – główna konstrukcja nośna        | R 120   |
| – strop nad kondygnacją podziemną | REI 120 |
| – ściany zewnętrzne               | EI 30   |
| – ściany wewnętrzne               | EI 15   |

Ze względu na wysokość, sposób użytkowania budynek, w obrębie kondygnacji nadziemnych powinien być wykonany w klasie D odporności pożarowej, z uwzględnieniem wymagań § 217 ust. 1 pkt 1) WT, dla ścian wewnętrznych.

Poszczególne elementy części nadziemnej budynku mają klasę odporności ogniowej, co najmniej:

- |                            |                |
|----------------------------|----------------|
| – główna konstrukcja nośna | R 30           |
| – konstrukcja dachu        | -              |
| – stropy                   | REI 30         |
| – ściany zewnętrzne        | EI 30 (o ↔ i), |
| – ściany wewnętrzne        | EI 30          |
| – przekrycie dachu         | -              |

Wszystkie powyższe elementy budynku będą wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ogień (NRO).

Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.

Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, stosowanie materiałów i wyrobów budowlanych łatwo zapalnych jest zabronione.

Palna konstrukcja dachu oraz palne przekrycie dachu zostaną odizolowane od przestrzeni mieszkań przegrodami o odporności ogniowej EI 30.

**6.4. Informacje o występowaniu zagrożenia wybuchem, w tym informacje dotyczące pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz stref zagrożenia wybuchem w przestrzeni zewnętrznej**

W budynku nie będą występowały materiały wybuchowe. Nie przewiduje się prowadzenia procesów, w których będzie konieczność wyznaczania stref zagrożenia wybuchem. W budynku nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem.

**6.5. Informacje o usytuowaniu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe, w tym informacje o odległościach od sąsiadujących obiektów budowlanych, działek lub terenów oraz parametrach wpływających na odległości dopuszczalne.**

Budynek jest zaprojektowany w odległości ponad 8 metrów od budynków mieszkalnych znajdujących się na sąsiednich działkach budowlanych nr 4411/1, 4411/2, 4411/3, 4400/13, 4396/24, 4401/8.

Budynki są projektowane w odległości, co najmniej 4 metrów od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**6.6. Informacja o przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczych, w tym informacje o:**

**- drogach pożarowych oraz dojściach dla ekip ratowniczych**

Dla budynku nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej.

**- zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru**

Dla budynku wymagane jest zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 10 dm<sup>3</sup>/s, z hydrantu zewnętrznego DN 80.

Najbliższy hydrant zewnętrzny DN80, zasilany z miejskiej przeciwpożarowej sieci wodociągowej, znajduje się w odległości do 75 metrów od budynku.

**6.7. Informacje o rozwiązaniach zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, zastosowanych na podstawie zgody, o której mowa w art. 6c pkt 1 lub 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, w zakresie rozwiązań objętych projektem zagospodarowania działki lub terenu.**

Nie dotyczy.

**7. Inne niezbędne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych**

Z uwagi na mało skomplikowany charakter obiektu budowlanego i robót budowlanych nie określa się dodatkowych danych.

**8. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu**

**8.1. Podstawa prawna**

Obszar oddziaływania obiektu określono w oparciu o przepisy zawarte w następujących aktach prawnych:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2025 poz. 418),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz.U. 2025 poz. 647),
- załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112),

- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. 2023 poz. 822),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. 2023 poz. 1563),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.).

## 8.2. Przedmiotowy obiekt

Planuje się budynek mieszkalny wielorodzinny, stanowiący zasób mieszkaniowy Wyszowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., na działkach ewid. nr 4401/12 i 4400/14 z obrębu nr 0001 (Wyszków) przy ul. Łącznej w Wyszkowie.

W projektowanym budynku zaplanowano dwie oddzielne klatki schodowe. Będzie miał trzy kondygnacje nadziemne i jedną podziemną. Przekrycie zaprojektowano w formie dachu spadzistego o kącie nachylenia 25°.

## 8.3. Sąsiedztwo

Teren inwestycji sąsiaduje z działkami ewid. nr:

- 4400/13 i 4401/11 z obrębu 0001 (Wyszków) – teren budowy inwestycji realizowanej przez danego inwestora;
- 4402/1, 4411/11 i 4411/5 z obrębu 0001 (Wyszków) – działki niezagospodarowane;
- 4411/4, 4411/14 i 4411/1 z obrębu 0001 (Wyszków) – zabudowa mieszkalna jednorodzinna;
- 4411/13 i 4411/2 z obrębu 0001 (Wyszków) – teren budowy (budynek mieszkalny jednorodzinny z wydzielonym lokalem usługowym);
- 4401/8 i 4400/10 z obrębu 0001 (Wyszków) – zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

## 8.4. Sposób zagospodarowania działek

SYTUOWANIE BUDYNKÓW I BUDOWLI W RELACJI DO GRANICY Z SĄSIEDNIMI DZIAŁKAMI BUDOWLANYMI

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

*„Jeżeli z przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:*

- 1) 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;*
- 2) 3 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.”*

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

*„Zachowanie odległości, o których mowa powyżej nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową lub publicznie dostępnym placem.”*

Projektowany budynek mieszkalny zlokalizowano 4,92 m od najbliższej granicy działki.

Projektowane usytuowanie budynku na terenie działki nie powoduje ograniczenia możliwości zabudowy działek sąsiednich.

PRZESŁANIANIE

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

„Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

- a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
- b) 35 m – dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m;”

Do projektu załączono szczegółową analizę przesłaniania budynków sąsiednich, w której wykazano spełnienie ww. warunku.

Budynki i obiekty budowlane znajdujące się na terenie inwestycji nie powoduje ograniczenia zabudowy dla działek sąsiednich.

Lokalizacja budynków umożliwia naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi nawet w przypadku potencjalnego lokowania budynków na działkach sąsiednich w minimalnej, dopuszczalnej przepisami, odległości od granicy działki.

#### ZACIENIANIE W RELACJI DO ZABUDOWY NA SĄSIEDNICH DZIAŁKACH BUDOWLANÝCH

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

„Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, klubie dziecięcym, przedszkolu, innych formach opieki przedszkolnej oraz szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia wynoszący co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godzinach 8.00–16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00–17.00.”

Do projektu załączono szczegółową analizę zacielenia i nasłonecznienia w dniach równonocy, w której wykazano spełnienie ww. warunku.

W najbliższym sąsiedztwie nie występują budynki żłobków, przedszkoli i szkół.

#### 8.5 Usytuowanie miejsc postojowych

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

Stanowiska postojowe, w tym również zadaszone, oraz otwarte garaże wielopoziomowe należy sytuować na działce budowlanej w odległości od granicy tej działki nie mniejszej niż:

1) dla samochodów osobowych:

- a) 3 m – w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych włącznie,
- b) 6 m – w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych włącznie,
- c) 16 m – w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;

2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:

- a) 6 m – w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych włącznie,
- b) 16 m – w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.

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

Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, w liczbie nie większej niż 6% ogólnej liczby stanowisk postojowych, o której mowa w § 18 ust. 2, jednak nie mniejszej niż 1, mogą być zbliżone bez ograniczeń do okien budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

Miejsca postojowe zlokalizowano w zamkniętym garażu podziemnym oraz jedno przeznaczone dla osób z niepełnosprawnością na terenie inwestycji przy wejściu do budynku, co jest zgodne z ww. warunkami.

## 8.6 Składowanie odpadów bytowych

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

Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych, o których mowa w § 22 ust. 2 pkt 1, 3 i 4, powinna wynosić co najmniej:

- 1) 10 m – od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) 3 m – od granicy działki budowlanej;
- 3) 10 m – od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych, o których mowa w § 40.

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zostało zlokalizowane w pomieszczeniu przy wejściu do projektowanego budynku. W związku z czym nie będzie ograniczało zabudowy działek sąsiednich.

## 8.7 Place zabaw i miejsca rekreacyjne

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

Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

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

1. Odległość stanowisk postojowych, w tym również zadaszonych, oraz otwartych garaży wielopoziomowych od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska, nie może być mniejsza niż:

- 1) dla samochodów osobowych:
  - a) 7 m - w przypadku parkingu do 10 stanowisk postojowych łącznie,
  - b) 10 m - w przypadku parkingu od 11 do 60 stanowisk postojowych łącznie,
  - c) 20 m - w przypadku parkingu powyżej 60 stanowisk postojowych;
- 2) dla samochodów innych niż samochody osobowe:
  - a) 10 m - w przypadku parkingu do 4 stanowisk postojowych łącznie,
  - b) 20 m - w przypadku parkingu powyżej 4 stanowisk postojowych.

Projektowany budynek będzie obsługiwany przez plac zabaw zlokalizowany na działce ewid. nr 4401/11 z obrębu 0001, która jest częścią terenu obecnie realizowanej inwestycji przez danego inwestora. Okna projektowanego budynku zlokalizowano 10 m od ww. placu zabaw. Zagospodarowanie i kształt pozostałych działek sąsiednich wyklucza lokalizowanie placów zabaw.

W związku z powyższym planowana inwestycja nie będzie miała wpływu na zagospodarowanie sąsiednich działek w tym zakresie.

## 8.8 Urządzenia do gromadzenia i oczyszczania ścieków

**§ 36.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. 2022 poz. 1225 z**

**późn. zm.)**

*Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów nieskanalizowanych o liczbie miejsc nie większej niż 4 i podobnych urządzeń sanitarno-gospodarczych o pojemności do 10 m<sup>3</sup> powinna wynosić co najmniej:*

- 1) od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do magazynów produktów spożywczych - 15 m;*
- 2) od granicy działki sąsiedniej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego - 7,5 m.*

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

*Odległości pokryw i wylotów wentylacji z dołów ustępów nieskanalizowanych o liczbie miejsc większej niż 4 oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i kompostowników o pojemności powyżej 10 m<sup>3</sup> do 50 m<sup>3</sup> powinny wynosić co najmniej:*

- 1) od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń wymienionych w ust. 1 pkt 1 - 30 m;*
- 2) od granicy działki sąsiedniej - 7,5 m;*
- 3) od linii rozgraniczającej drogi (ulicy) lub ciągu pieszego - 10 m*

Na terenie inwestycji nie planuje się szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

## **8.9 Emisja hałasu, wibracji, promieniowania i zakłóceń pola elektromagnetycznego**

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

*Budynek i urządzenia z nim związane powinny być zaprojektowane i wykonane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.*

Projektowany budynek nie oddziałuje na otoczenie poprzez emisję hałasu. W zakresie mapy do celów projektowych nie występują obiekty mogące oddziaływać znacząco poprzez emisję hałasu.

## **8.10 Emisja gazów**

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

*Jeżeli w powietrzu wywiewanym z pomieszczenia występują niedopuszczalne stężenia substancji szkodliwych, należy zastosować urządzenia unieszkodliwiające je przed wyemitowaniem do atmosfery.*

W powietrzu wywiewanym z pomieszczeń nie występują niedopuszczalne stężenia substancji szkodliwych

## **8.11 Wpływ na istniejący drzewostan i zielen powierzchnię ziemi, gleby i wody powierzchniowe**

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

*Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.*

W związku przedmiotową inwestycją planuje się wycinkę istniejących drzew na podstawie odrębnej procedury administracyjnej. Nie projektuje się zmiany ukształtowania terenów nieutwardzonych, więc wody opadowe będą spływały tak jak aktualnie.

Inwestycja nie narusza stanu powierzchni ziemi, gleby i wód powierzchniowych oraz podziemnych.

## 8.12 Inne

### OBSZARY KOLEJOWE

**art. 53 ust. 2 Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 697)**

„Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem ust. 4.”

Odległość przedmiotowego budynku od granicy obszaru kolejowego przekracza 10 m, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru przekracza 20 m. Najbliższy teren kolejowy znajduje się w odległości ok. 1,5 km od terenu inwestycji.

### CMENTARZE

**§ 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie lokalizacji cmentarzy (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315)**

Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Odległość przedmiotowego budynku od granicy cmentarza przekracza 150 m. Najbliższy cmentarz znajduje się w odległości ok. 250 m od terenu inwestycji.

### ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

**§ 6 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. 2023 poz. 297)**

Odległości zamkniętych zbiorników na nawozy naturalne płynne oraz zamkniętych zbiorników na produkty pofermentacyjne w postaci płynnej, mierzone od pokryw i wylotów wentylacyjnych tych zbiorników, powinny wynosić co najmniej:

1) 10 m od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi na działkach sąsiednich, jednak nie mniej niż 15 m od okien i drzwi w tych pomieszczeniach;

**§ 8a ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. 2023 poz. 297)**

Odległość silosów na zboże i pasze o pojemności większej niż 100 ton powinna wynosić co najmniej:

1) 10 m od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od budynków inwentarskich, jednak nie mniej niż 15 m od okien i drzwi w tych pomieszczeniach oraz budynkach;

**§ 9 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. 2023 poz. 297)**

Odległość silosów na kiszonki powinna wynosić co najmniej:

1) 25 m od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, jednak nie mniej niż 30 m od okien i drzwi w tych pomieszczeniach;

Teren inwestycji znajduje się w odległości większej niż 30 m od ww. obiektów.

### ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

**§ 3 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. 2019 poz. 1839)**

„§ 3. 1. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się następujące rodzaje przedsięwzięć:

55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

– 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

– 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,

(...)

58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy,

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;”

Projektowana powierzchnia zabudowy (616,12 m<sup>2</sup>) nie przekracza 4 ha (teren opracowania objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1478) , lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy) oraz projektowany garaż i miejsce postojowe na terenie inwestycji (1060,39 m<sup>2</sup>) nie przekraczają 1,0 ha, czyli dana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W zakresie mapy do celów projektowych nie występują takie obiekty.

### 8.13 Podsumowanie

Po analizie przepisów prawa stwierdza się, że obszar oddziaływania planowanej inwestycji nie wykracza poza teren należący do inwestora i nie wpływa na ograniczenie zagospodarowania działek sąsiednich (w tym ograniczeń zabudowy).

ZAGOSPODAROWANIETERENU	projektował: architektura	mgr inż. arch. Grzegorz Michalski Nr upr. MA/040/18	
	sprawdził: architektura	mgr inż. arch. Jacek Jaśkowiec Nr upr. Cie-76/91	
	projektował: inst. sanitarne	mgr inż. Piotr Ślesicki spec. inst. sanitarne Nr upr. MAZ/0405/PWBS/16	
	sprawdził: inst. sanitarne	mgr inż. Michał Olszewski spec. inst. sanitarne Nr upr. MAZ/0430/PWBS/23	

	projektował: inst. elektryczne	mgr inż. Bogdan Sadowski spec. inst. elektryczne Nr upr. Cie-5/98	
	sprawdził: inst. elektryczne	mgr inż. Jarosław Paweł Klejment spec. inst. elektryczne Nr upr. MAZ/0269/PWBE/15	

czerwiec 2025r.