

Nowy Dwór Mazowiecki, **07.02.2025 r.**

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki
Ul. Zakroczyńska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

dla inwestycji polegającej na:

Budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz budynku garażu wielopoziomowego na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim.

1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem.

Na kopii mapy zasadniczej oznaczono linią czerwoną i literami A-H granicę działki objętej wnioskiem.

Na tej samej mapie określono linią ciągłą koloru pomarańczowego i literami A-AH granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).

Planowana inwestycja polegać będzie na uzyskaniu pozwolenia na budowę dla czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych oraz budynku garażu wielopoziomowego o wysokości 3 kondygnacji.

2. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.

W projektowanych budynkach przewiduje się powstanie mieszkań o:

- a.1) minimalnej planowanej powierzchni użytkowej pojedynczego mieszkania = **30,00 m²**
- a.2) maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej pojedynczego mieszkania = **115,00 m²**
- b.1) minimalnej planowanej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań = **10000 m²**
- b.2) maksymalnej planowanej powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań = **11200 m²**
- b.k) planowana powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań (z koncepcji) = **10894,74 m²**

3. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

Przewiduje się łącznie od 180 do 189 lokali mieszkalnych w czterech projektowanych budynkach:

- W budynku „A” przewiduje się od 62 do 64 lokali mieszkalnych,
- W budynku „B” przewiduje się od 36 do 38 lokali mieszkalnych,
- W budynku „C” przewiduje się od 62 do 64 lokali mieszkalnych,
- W budynku „D” przewiduje się od 20 do 23 lokali mieszkalnych,

Dla inwestycji zaprojektowano 289 miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki inwestycji, w tym 17 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Na całkowitą liczbę miejsc postojowych składa się 214 miejsc postojowych w budynku garażu wielopoziomowego, 30 miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynku „A”, 30 miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynku „C” oraz 15 miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej budynku „D”.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową.

W projektowanej inwestycji nie przewiduje się realizacji budynków lub lokali o powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

Zmianą w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu i uzbrojenia będzie likwidacja fundamentów stanowiących pozostałości po historycznie istniejącej zabudowie dwóch budynków.

Usunięcie kolizji z istniejącymi sieciami lub instalacjami w terenie poprzez ich rozbiórkę (trasy nieczynne) lub przebudowę (trasy użytkowane), oraz realizacja nowych instalacji w terenie i przyłączy do sieci miejskiej. Poza tym przewiduje się prace stanowiące bezpośrednio przedmiot inwestycji czyli budowę budynków, wykonanie ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, budowę: podziemnego zbiornika przeciwpożarowego, wiat śmietnikowych i wiaty rowerowej, ogrodzenia, wykonanie placu zabaw oraz urządzenie terenów biologicznie czynnych.

Z racji, iż w obecnym stanie teren jest nieużytkowany - w ramach prowadzonych prac przewiduje się uporządkowanie istniejącego drzewostanu poprzez przeprowadzenie ograniczonej wycinki drzew i krzewów bezpośrednio kolidujących z nowo projektowanymi budynkami i ciągami komunikacyjnymi z jednoczesnym pozostawieniem w jak największym stopniu istniejącej zieleni wysokiej i średniowysokiej na projektowanych terenach biologicznie czynnych. Przewiduje się nieznaczną niwelację terenu, tak by planowane ukształtowanie terenu w jak największym stopniu odpowiadało istniejącemu.



6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają przyłącza wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącza kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, przyłącza kanalizacji deszczowej: odprowadzanie wód opadowych do deszczowej kanalizacji miejskiej, przyłącza ciepłne do centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowni Modlin należącej do Veolia Północ Sp. z o.o., zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej. W projektowanych budynkach nie przewiduje się wprowadzenia instalacji gazowej.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

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

Przewiduje się następujące zapotrzebowania roczne budynków:

- na wodę: ok. 27,2 tys. m³
- na energię elektryczną: ok. 350 tys. kWh
- na moc cieplną: ok. 727 tys. kWh

Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.

Sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano dwie wiaty śmietnikowe, w których mieścić się będą pojemnik do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez MZO Nowy Dwór Mazowiecki.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zespołu zabudowy mieszkaniowej w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Tytusa Chałubińskiego składającego się z czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku parkingu wielopoziomowego. Inwestycja planowana jest na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim. Przedstawienie graficzne zostało ujęte w koncepcji stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku oraz w „Charakterystyce inwestycji mieszkaniowej” stanowiącej załącznik nr 6 do wniosku.

Na przedmiotową działkę przewiduje się wprowadzenie czterech zjazdów od ul. Tytusa Chałubińskiego:

- 1 zjazd z drogi publicznej - działki drogowej 1/12
- 3 zjazdy z drogi wewnętrznej – działki 1/9

Przed budynkami przewiduje się lokalizację dojazdów do wejść do budynków oraz drogi pożarowej. Dojazdu do parkingu wielopoziomowego planowany jest od wschodu. Zaprojektowano rampy zjazdowe do kondygnacji podziemnych z wjazdami do budynków „A” i „C” od południa oraz budynku „D” od zachodu.

Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ponad 25% powierzchni działki objętej koncepcją. W strefie zieleni urządzonej od strony północno-zachodniej projektuje się plac zabaw oddalony od ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych, budynku parkingu wielopoziomowego oraz wiat śmietnikowych o przynajmniej 10 m. Plac zabaw projektowany jest jako posiadający przynajmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej i spełniający warunek nasłonecznienia przynajmniej przez 4 godziny w dniach równonocy pomiędzy godziną 10:00 a 16:00. Nie przewiduje się naziemnych miejsc postojowych.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych:

- powierzchnia terenu inwestycji – działki 1/8, obr. 3-05 : **16 946 m² | 100%**
- **wnioskowany maksymalny udział powierzchni zabudowy :** **35%**
 - powierzchnia zabudowy z koncepcji: $5695,54 \text{ m}^2 = 33,60\%$
- **wnioskowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej :** **30%**
 - powierzchnia biologicznie czynna z koncepcji: $6034,84 \text{ m}^2 = 35,61\%$
 - powierzchnia utwardzona z koncepcji: $5215,62 \text{ m}^2 = 30,77\%$

Parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A”:

- kubatura kondygnacji nadziemnych **od 16000 m³ do 19000 m³**. Kubatury z koncepcji:
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 16 344,79 m³
 - z uwzględnieniem tarasów, loggii i balkonów i zadaszeń: 18 551,85 m³
- wysokość budynku zgodnie z §6. WT **od 17 m do 17,5 m**. Wysokość z koncepcji: 17,2 m



- szerokość budynku **od 18,5 m do 20 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 18,62 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 19,72 m
- długość budynku **od 54,5 m do 56,5 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 54,67 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 56,42 m

Parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”:

- kubatura kondygnacji nadziemnych **od 12000 m³ do 15000 m³**. Kubatury z koncepcji:
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 12 160,19 m³
 - z uwzględnieniem tarasów, loggii i balkonów i zadaszeń: 14 814,00 m³
- wysokość budynku zgodnie z §6. WT **od 17 m do 17,5 m**. Wysokość z koncepcji: 17,2 m
- szerokość budynku **od 16,5 m do 18,5 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 16,70 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 18,45 m
- długość budynku **od 50 m do 51 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 50,46 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 50,46 m

Parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego „C”:

- kubatura kondygnacji nadziemnych **od 16000 m³ do 19000 m³**. Kubatury z koncepcji:
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 16 344,79 m³
 - z uwzględnieniem tarasów, loggii i balkonów i zadaszeń: 18 551,85 m³
- wysokość budynku zgodnie z §6. WT **od 17 m do 17,5 m**. Wysokość z koncepcji: 17,2 m
- szerokość budynku **od 18,5 m do 20 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 18,62 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 19,72 m
- długość budynku **od 54,5 m do 56,5 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 54,67 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 56,42 m



Parametry budynku mieszkalnego wielorodzinnego „D”:

- kubatura kondygnacji nadziemnych **od 6000 m³ do 9000 m³**. Kubatury z koncepcji:
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 6 659,17 m³
 - z uwzględnieniem tarasów, loggii i balkonów i zadaszeń: 8 316,9 m³
- wysokość budynku zgodnie z §6. WT **od 13,7 m do 14,2 m**. Wysokość z koncepcji: 13,9 m
- szerokość budynku **od 16,5 m do 20,5 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 16,75 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 20,25 m
- długość budynku **od 32 m do 32,5 m**. Wymiary z koncepcji :
 - bez loggii, tarasów, balkonów i zadaszeń: 32,30 m
 - z uwzględnieniem wysięgu loggi, tarasów i balkonów: 32,30 m

Parametry budynku garażu wielostanowiskowego:

- kubatura kondygnacji nadziemnych **od 19000 m³ do 20000 m³**
 - Kubatura z koncepcji: 19 726,21 m³
- wysokość budynku zgodnie z §6. WT **od 8,5 m do 9 m**. Wysokość z koncepcji: 8,57 m
- szerokość budynku **od 32,5 m do 33,5 m**. Wymiar z koncepcji : 32,8 m
- długość budynku **od 75 m do 77 m**. Wymiar z koncepcji : 76,2 m

Dane dotyczące wpływu na środowisko:

Przedmioty inwestycji a mianowicie cztery budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynek garażu wielostanowiskowego nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie będą wytwarzać pola elektromagnetycznego, nie będą emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

7a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej.

W związku z zapisami zawartymi w Art. 17 ust. 4a pkt. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [Dz.U.2024.195 t.j.]

Całkowita **powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej** wynosi: 16 946 m² = **100%**

Określa się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej:

30% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej – odpowiadający powierzchni = 5083,8m²

Określa się minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej wynoszący co najmniej:



15% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej – odpowiadający powierzchni = 2541,9m² — co spełnia warunek zawarty w Art. 17 ust. 4a pkt. 1 Ustawy określający, iż co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma *ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu [...]*

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Budynki znajdują się na działce 1/8, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim.

Numer księgi wieczystej działki 1/8, obr. 3-05: **WA1N/00075218/2**

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

Nie dotyczy.

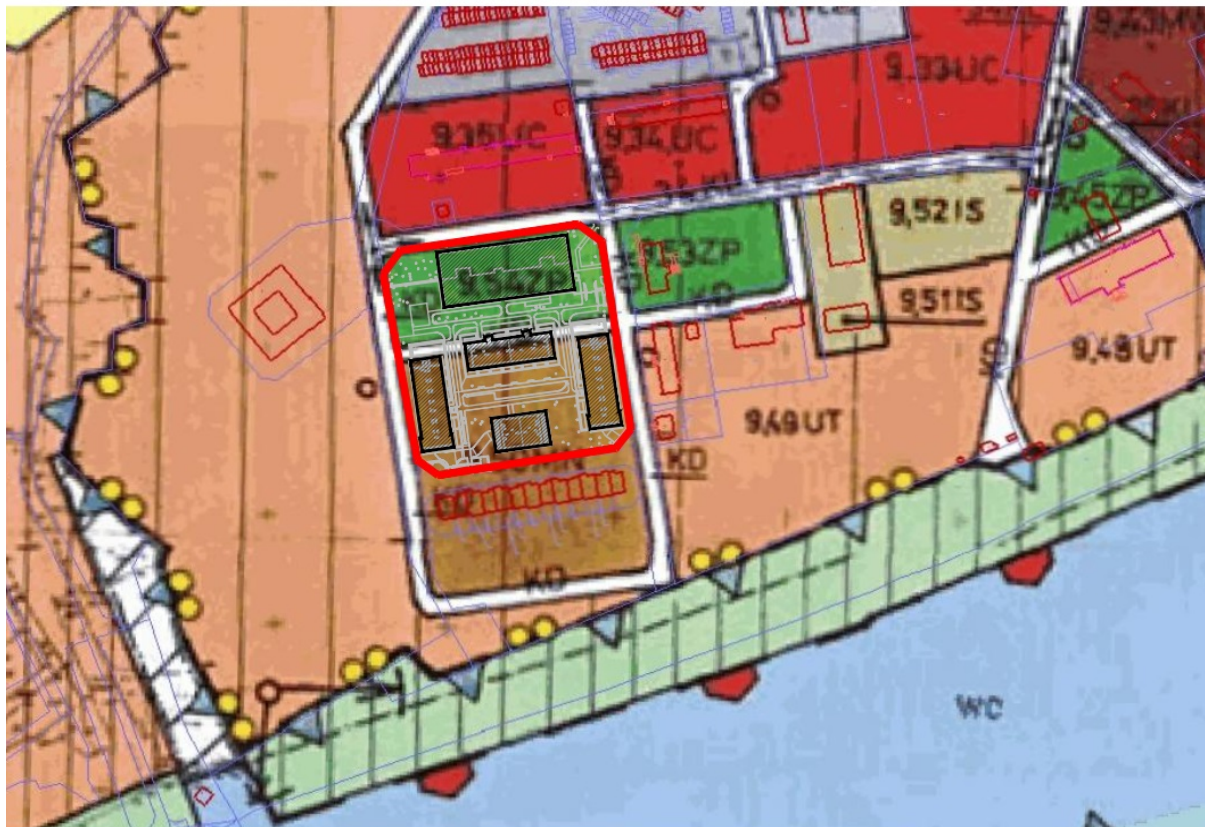
10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust.1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.

Dla rozbudowy sieci instalacji niezbędne będzie przeprowadzenie działań budowlanych na działkach:

- nr 1/5, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim [przyłącze bud. A do sieci kanalizacji sanitarnej]
KSIĘGA WIECZYSTA dla dz. nr 1/5 : WA1N/00066177/6
- nr 1/6, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim [energia elektryczna – przyłącze do sieci eW]
KSIĘGA WIECZYSTA dla dz. nr 1/6 : WA1N/00060928/4
- nr 1/7, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim [energia elektryczna – przejście w kierunku eW znajdującej się na działce 1/6, przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej]
KSIĘGA WIECZYSTA dla dz. nr 1/7 : WA1N/00066177/6
- nr 1/12, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim [przyłącze bud. B,C,D do sieci kanalizacji sanitarnej, przyłącze bud. A,B,C,D do sieci wodociągowej, przejście trasy przyłącza ciepłowniczego w kierunku działki 1/19]
KSIĘGA WIECZYSTA dla dz. nr 1/12 : WA1N/00066177/6
- nr 1/19, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim [przyłącze do sieci ciepłowniczej]
KSIĘGA WIECZYSTA dla dz. nr 1/19 : WA1N/00060927/7

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI W KONTEKŚCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA: — GRANICE DZIAŁKI 1/8 OBR. 3-05 ▨ PLANOWANA LOKALIZACJA NOWEJ ZABUDOWY

Obszar inwestycji stanowi działka 1/8, obr. 3-05 objęta obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki - wedle: UCHWAŁY Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r.

Na działce znajdują się 3 obszary o różnym przeznaczeniu:

- a) 9.50MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [§ 93],
- b) 9.54ZP - tereny zieleni parkowej [§ 103],
- c) KD – ulice i drogi dojazdowe [§115].

Inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania w zakresie:

- a) § 93 – wyznaczonego w planie podstawowego przeznaczenia terenu*
– zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla obszaru 9.50MN
- b) § 103 - wyznaczonego w planie podstawowego przeznaczenia terenu*
– zieleni parkowej dla obszaru 9.54ZP
- c) § 115 - wyznaczonego w planie przeznaczenia terenu* na cele obsługi komunikacyjnej,

*Planowana inwestycja nie uwzględnia zapisów MPZP (ww. pkt. a-c) w zakresie przeznaczenia, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zieleni parkowej lub dróg dojazdowych.
Planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

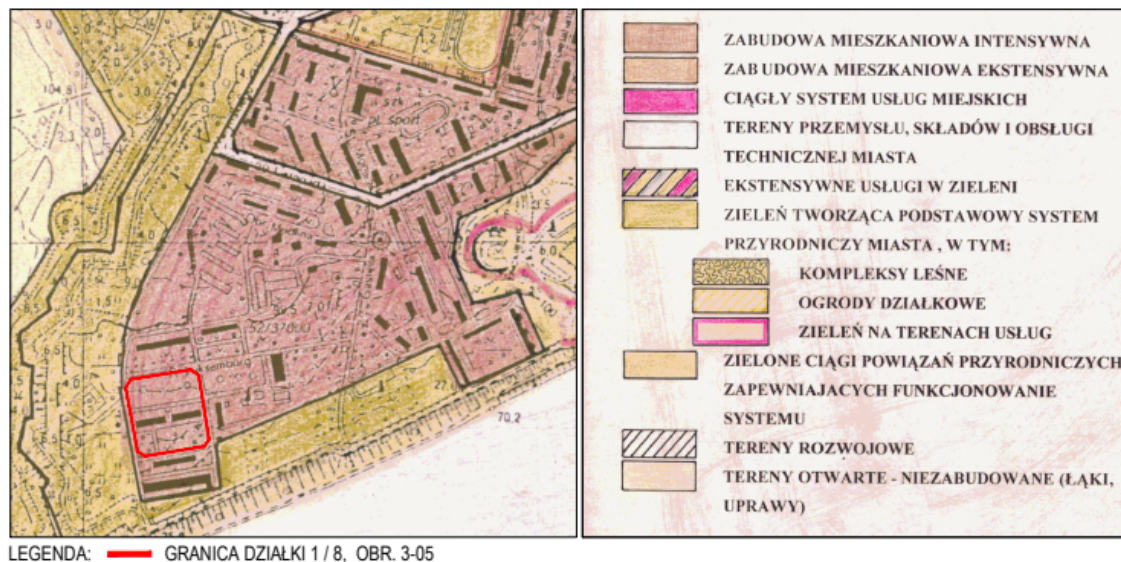
Szczegółowa analiza planowanej inwestycji pod względem zgodności lub niezgodności z MPZP – przedstawiona została w załączniku nr 7 do Wniosku.

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

Obszar inwestycji stanowi działka 1/8, obr. 3-05 objęta obowiązującym MPZP. W odniesieniu do planu ogólnego gminy – na dzień składania wniosku na obszarze gminy „nie wszedł w życie plan ogólny” – toteż w myśl przepisów przejściowych (zgodnie z Art. 64 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw [Dz. U. 2023 poz. 1688]) w zaistniałej sytuacji należy odnosić się do „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”. Budynki projektowane znajdują się na obszarze zakwalifikowanym w studium jako zabudowa mieszkaniowa intensywna.

Szczegółowa analiza wraz z wskazaniem niesprzeczności planowanej inwestycji z SUIKZP – przedstawiona została w załączniku nr 8 do Wniosku.

LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI W KONTEKŚCIE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



W przedmiotowej sprawie nie można mówić o sprzeczności zamierzonej inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bowiem sprzeczność taka zachodzi wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W tym przypadku taka sprzeczność nie zachodzi. Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym – **warunek spełniony**

Powołując się na ustalenia art.5 pkt 3 i 4, ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:
3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna z planem ogólnym gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Planowana inwestycja mieszkaniowa **nie musi być zbieżna z zapisami obowiązującego dla wskazanego obszaru MPZP, jest zgodna z planem ogólnym (w myśl przepisów przejściowych jest zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego), a obszar objęty inwestycją nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego – warunek spełniony.**

13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 – odpowiadając jednocześnie standardom urbanistycznym dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonymi Uchwałą Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 marca 2023 r.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

A. Warunki inwestycji

1) *Dostęp do drogi publicznej:*

Obsługa komunikacyjna realizowana będzie bezpośrednio z drogi publicznej (ul. Tytusa Chałubińskiego) 4 zjazdami na teren inwestycji. - **warunek spełniony.**

2) *Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152):*

- przyłącze wodociągowe: z miejskiej sieci wodociągowej,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej

- **warunek spełniony.**

3) *zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:*

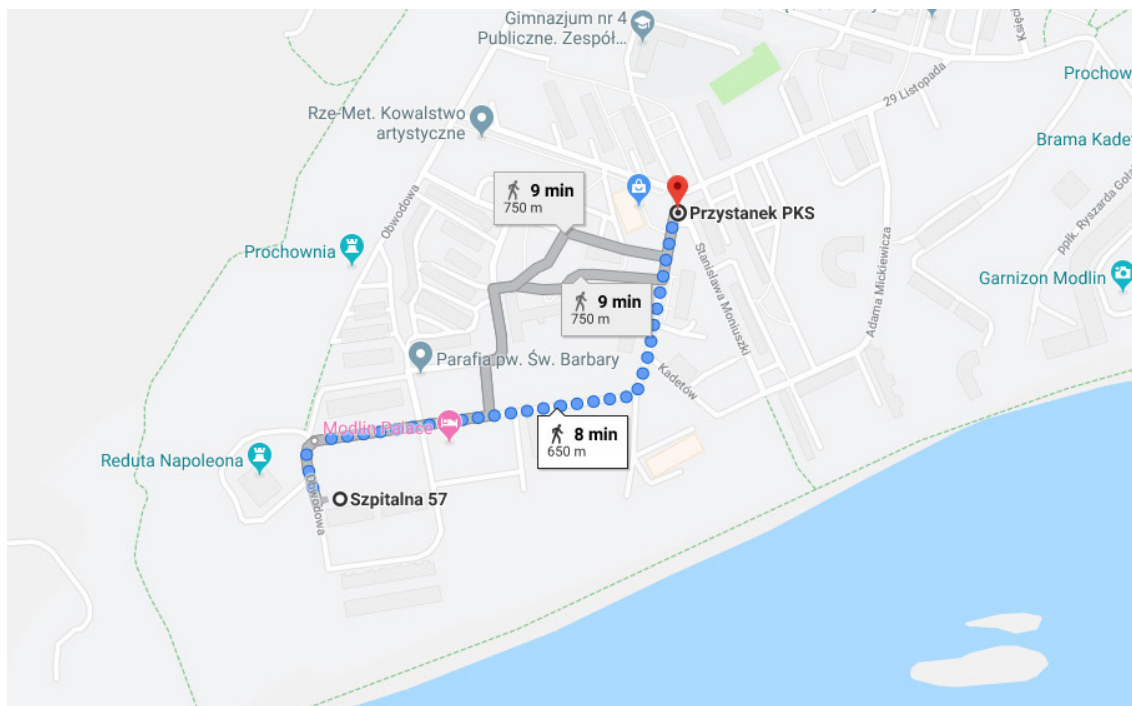
- zaopatrzenie w energię elektryczną: z miejskiej sieci energetycznej – **warunek spełniony**

B. Warunki lokalizacji.

Inwestycje mieszkaniową lokalizuje się [zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 marca 2023 r.]:

§2 ust.1 pkt.1) w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym*

*(*Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907):*



Przystanek komunikacji miejskiej i PKS znajduje się w odległości 650 m od inwestycji – **warunek spełniony**

§2 ust.1 pkt.2) w odległości nie większej niż 2500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

Obliczenia uzupełniające do wniosku:

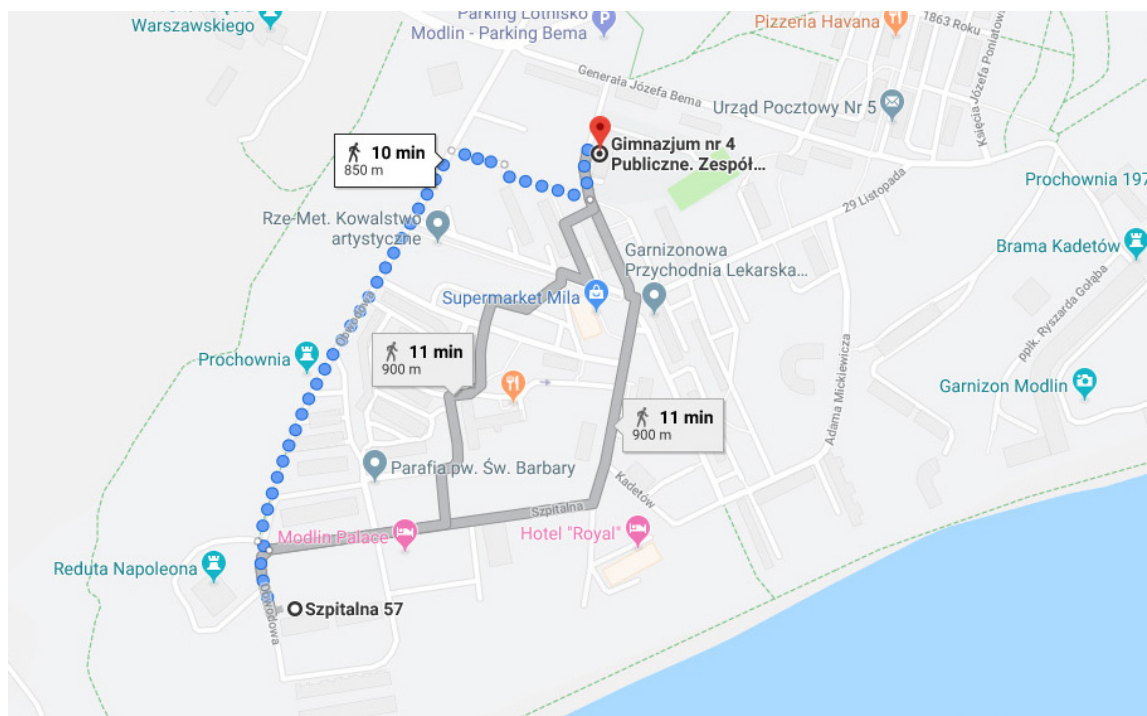
Określenie liczby mieszkańców: $11\,200^* / 28 = 400 \text{ os.}$

**maksymalna wnioskowana powierzchnia użytkowa mieszkań [m²]*

Uczniowie szkoły podstawowej: $400 \times 10\% = 40 \text{ os.}$

Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 850 m od inwestycji, zgodnie z poniższym załącznikiem graficznym:

Załącznikiem do wniosku jest zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. – **warunek spełniony**



Spełnienie warunków, o których mowa w §2 ust. 1 pkt. 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – **skan dokumentu przedstawiono poniżej:**



Burmistrz Miasta
Nowy Dwór Mazowiecki
ul. Zakroczyńska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

Nowy Dwór Mazowiecki 2025-01-21

MODLIN LAZARET Spółka z o.o.
60-748 Poznań
ul. Ułańska 5

adres do korespondencji
Michał Jania
ul. Tadeusza Romanowicza 17
43-300 Bielsko-Biała

SE.4424.2.2025

ZAŚWIADCZENIE

**w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły
podstawowej w kontekście ustawy z dnia 05 lipca 2018r. o
ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji
mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
(Dz. U. z 2024r., poz. 195 ze zm.)**

W związku z Państwa wnioskiem z dnia 20.01.2025r. w sprawie możliwości przyjęcia 40 uczniów do Szkoły Podstawowej nr 4 w Zespole Szkolno- Przedszkolnym nr 4 w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bema 312 – przyszłych mieszkańców nowoprojektowanych czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz budynku garażu wielopoziomowego na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim informuję, że będzie taka możliwość, zgodnie z zapisem art. 39 ustawy z dnia 14 grudnia 2016r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2024r., poz. 737 ze zm.).

Z up. BURMISTRZA

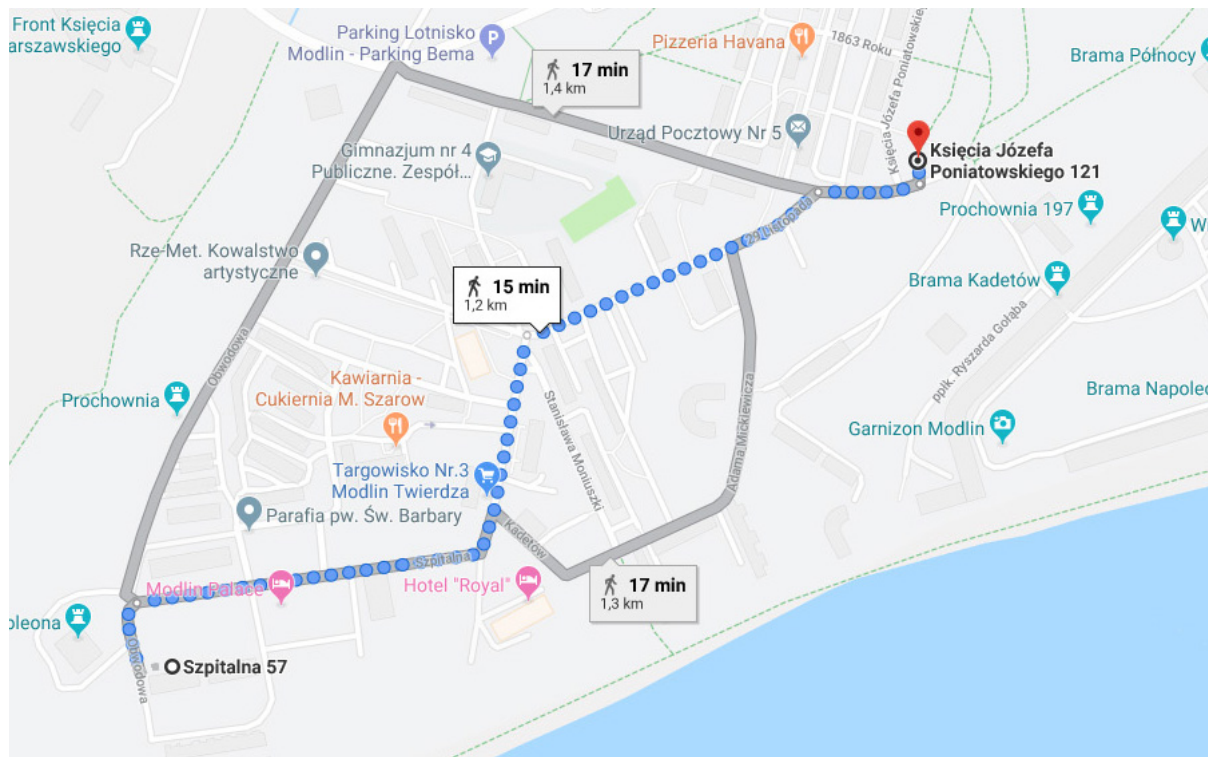
Mariusz Ziółkowski
Z-ca Burmistrza

Mariusz
Ziółkowski
ki

Elektronicznie
podpisany przez
Mariusz
Ziółkowski
Data: 2025.01.21
12:30:54 +01'00'

§2 ust.1 pkt 4) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 2000 m.

W odległości 1200 m znajduje się urządzony teren wypoczynku w postaci **Parku Trzech Kultur**, zgodnie z poniższym załącznikiem graficznym:



Opis i obliczenia dla urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji

Park Trzech Kultur w Nowym Dworze Mazowieckim - Park założony przez Rosjan na przełomie XIX i XX w. lub w początkach XX w. na stoku bojowym sztucznie usypanym jeszcze w czasach napoleońskich. Jest ograniczony ulicami Ledóchowskiego i K. Józefa Poniatowskiego. Zajmuje powierzchnię **78 319,00 m²**. Staraniem władz Nowego Dworu Mazowieckiego w 2014 roku przeprowadzono rewitalizację parku w oparciu o historyczny układ alei parkowych, nawiązującą do czasów jego świetności. Ożywiona przestrzeń stała się ośrodkiem wielu wydarzeń kulturalnych skierowanych do mieszkańców i turystów

- Planowana (maksymalna) liczba mieszkańców inwestycji: 400 os.
- Wskaźnik powierzchni rekreacyjnej na mieszkańca: 4 m²
- Wymagana powierzchnia rekreacyjna: 400 x 4 = **1600 m²**

1600 m² < 78 319 m² – warunek spełniony



5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

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; - **nie stosuje się**

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych - **nie stosuje się**

7. §2 ust. 2. Jeżeli w odległości nie większej niż 400 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt 1 „ustawy”, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. – **stosuje się – najbliższy budynek o wysokości 5 kondygnacji znajduje się w odległości 375m od najdalej wysuniętego wierzchołka projektowanego budynku. W związku z tym ustala się maksymalną wysokość planowanych budynków na 5 kondygnacji nadziemnych.**

- **analiza wysokości została przedstawiona w załączonym opracowaniu koncepcji urbanistyczno-architektonicznej**

§2 ust. 3. Określa się liczbę miejsc parkingowych:

1) dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

Obliczenia uzupełniające do wniosku:

Planuje się utworzenie 189 lokali mieszkalnych.

$189 \text{ lok} * 1,5 \text{ m.p./lok} = 283,5 \text{ m.p.}$ czyli **284 m.p.** - wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych.

Planowana ilość miejsc parkingowych (zgodnie z koncepcją urb-arch) = **289 m.p.**

289 m.p. > 284 m.p. – warunek spełniony

2) dla samochodów osobowych należących do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową w ilości 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe. – **nie dotyczy – brak części przeznaczonych na działalność handlową lub usługową.**

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 3 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa. – **warunek spełniony – wszystkie miejsca parkingowe zlokalizowano na terenie nieruchomości na którym realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.**



§ 3 ust. 1. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów niezbędnych dla realizowanej inwestycji towarzyszącej : – **nie dotyczy – nie planuje się inwestycji towarzyszącej**

1) dla obiektów działalności kulturalnej w ilości minimalnej 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów, – **nie dotyczy**

2) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy w ilości min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe, – **nie dotyczy**

3) dla placówek opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej w ilości min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe, – **nie dotyczy**

4) dla innych, w tym przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, w ilości min. 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe.– **nie dotyczy**

2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja towarzysząca.– **nie dotyczy**



SPIS ZAŁĄCZNIKÓW DOŁĄCZANYCH DO WNIOSKU

1. Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna o której mowa w art. 6 Ustawy^[1]:
 - 1.a) TOM I – CZĘŚĆ OPISOWA, UJĘCIA PRZESTRZENNE, ZAGOSPODAROWANIE
 - 1.b) TOM II – BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY „A”
 - 1.c) TOM III – BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY „B”
 - 1.d) TOM IV – BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY „C”
 - 1.e) TOM V – BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY „D”
 - 1.f) TOM VI – BUDYNEK GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO
2. Karta Informacyjna Przedsięwzięcia
3. Oświadczenie Inwestora o którym mowa w art. 7 ust. 8 pkt. 2 Ustawy^[1]
4. Pełnomocnictwo
5. Dowód uiszczenia opłaty skarbowej
6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej i graficznej
7. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia MPZP
8. Niesprzeczność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
9. Zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia uczniów do szkoły podstawowej
10. Kopia mapy zasadniczej przedstawiająca granice trenu inwestycji mieszkaniowej

^[1]Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [Dz.U. 2018 poz. 1496 z późn. zm.: Dz.U.2024.195 t.j.]

Z poważaniem,

z pełnomocnictwa inwestora:
Michał Jania

Nowy Dwór Mazowiecki, 07.02.2025 r.