

***Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja mieszkaniowa
nie uwzględnia ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP)
w formie opisowej i graficznej***

*Zgodnie z Art. 7. ust.7, pkt. 11 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach
w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.*

**Inwestycji mieszkaniowej 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.**

INWESTOR:

**Modlin Lazaret Sp. z o.o.
Ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań**

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA:

**MJ Architekci Michał Jania
ul. Bociana 6, piętro XV, 31-231 Kraków**

PROJEKTANT:

dr inż. arch. Michał Jania UPR. NR: MPOIA/004/2024; MP-2883

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

**mgr inż. arch. Kamil Wysakowski
mgr inż. arch. Karina Kozik**

KRAKÓW, LUTY 2025

1. wykazanie w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dokument planistyczny

Obszar, na którym położona jest nieruchomość, został objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, oznaczonym na rysunku planu symbolem **9.50MN, 9.54ZP oraz KD**.

W § 7. MPZP Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M, a w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej symbolami: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W § 93. ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.5MN, 9.13MN, 9.50MN i 9.67MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy obiektów, ich modernizacji i uzupełnienia pierzei zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) dla nowych zespołów obowiązuje przedstawienie projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budownictwo wolnostojące na działkach o minimalnej powierzchni 600 m², maksymalne zazielenienie działek budowlanych. gabaryty i formy architektoniczne w nawiązaniu do istniejących w pobliżu struktur mieszkaniowych,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

W § 10. MPZP Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z, a w zależności od typu, symbolami: ZP - tereny zieleni urządzonej. § 103. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleni parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.3ZP, 9.4ZP, 9.7ZP, 9.45ZP, 9.53ZP i 9.54ZP:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej jako istotnego elementu systemu przyrodniczego Nowego Dworu Mazowieckiego oraz bardzo ważkiego komponentu struktury funkcjonalnej Twierdzy Modlin i terenów rekreacyjnych miasta,
- 2) zakaz zmiany użytkowania terenów parkowych,
- 3) wszelkie działania w obrębie terenów parkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W § 14. MPZP Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny komunikacji i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu odpowiednio: 2) symbolem K, a w zależności od rodzaju przeznaczenia: KD – ulice i drogi dojazdowe.

§115. ust. 2 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD przeznaczone na drogi klasy dojazdowej, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 10,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
- b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości minimum 2,5 m każdy,
- c) chodniki dla pieszych zlokalizowane po obu stronach jezdni,
- d) w liniach rozgraniczających ulic ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
- e) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne.

§115. ust.6. Ustala się następujące minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic:

– dla ulic klasy dojazdowej „KD” - 5 m.

Aktualna wersja tekstu i rysunków MPZP dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Tekst stanowi część informacji o wydanej uchwale, a rysunek – załącznik nr 1 do Uchwały.

Zgodnie z art. 5.3 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego

Tabela zgodności z MPZ

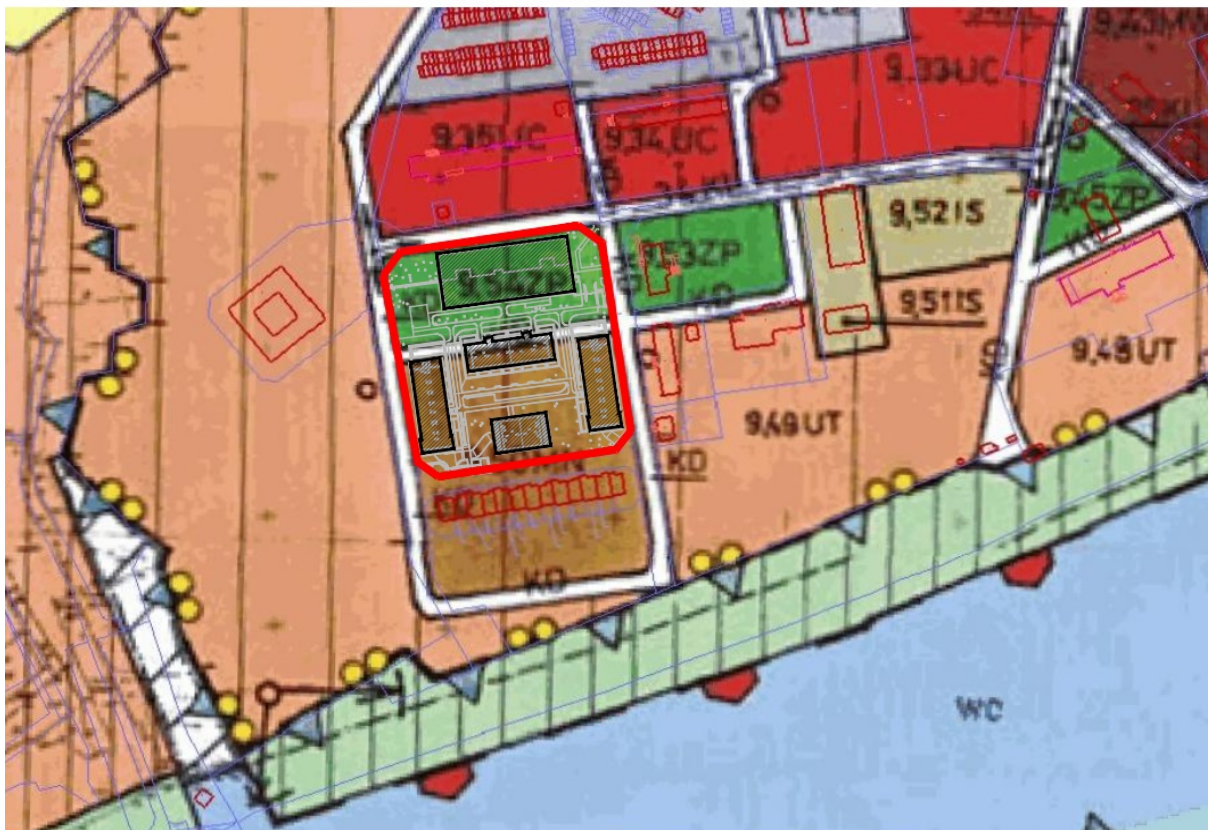
Działka nr ewid.: 1/8 obr. 3-05 w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Uchwała Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
<i>§ 93. ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.50MN:</i>		
Przeznaczenie terenu	1) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy obiektów, ich modernizacji i uzupełnienia pierzei zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,	Planuje się utworzenie nowego zespołu zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej (z parkingiem wielopoziomowym) Nie zgodność z MPZP
Warunki zabudowy	3) dla nowych zespołów obowiązuje przedstawienie projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budownictwo wolnostojące na działkach o minimalnej powierzchni 600 m ² , maksymalne zazielenienie działek budowlanych. gabaryty i formy architektoniczne w nawiązaniu do istniejących w pobliżu struktur mieszkaniowych,	Na etapie Wniosku oraz PnB możliwe uzgodnienie PZT z WKZ. Każdy z projektowanych budynków jest wolnostojący. Działka posiada powierzchnię większą niż 600m ² . Zazielenienie działki budowlanej > 30%. Pozostawienie dużej ilości istniejącego drzewostanu. Zgodność z MPZP Gabaryty i formy architektoniczne zespołu zabudowy wielorodzinnej nie nawiązują do istniejącej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym. Nie zgodność z MPZP
Zasady obsługi komunikacyjnej	§ 115. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny przeznaczone na cele obsługi komunikacyjnej i ustala następujące warunki zagospodarowania: 34 KL - ul. Szpitalna od ul. Obwodowej do ul. 29 Listopada	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej włącza się do ruchu drogowego do ulicy (Tytusa Chałubińskiego) o kategorii drogi dojazdowej Zgodność z MPZP

	KD – ul. Tytusa Chałubińskiego KD – ul. Obwodowa KD – obszar w planie na działce ewid.: 1/8 Ustala się następujące minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic: dla ulic klasy lokalnej „KL” - 6 m dla ulic klasy dojazdowej „KD” – 5m Dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa wyżej, w przypadku uzupełniania zabudowy w wykształconych pierzejach ulic.	Odległość nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parkingu wielopoziomowego —nie zachowująca minimalnych odległości linii zabudowy od ulic klasy lokalnej „KL” oraz klasy dojazdowej „KD”. Niezgodność z MPZP
Uzbrojenie komunalne	§ 116. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: 1) wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy w sieć wodociągową, zasilaną z sieci miejskiej, § 117. W zakresie kanalizacji ustala się: 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i kanałów tłocznych, § 118. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się: 1) Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i częściowo grzewczych b) dla terenów położonych w prawobrzeżnej części miasta, tj. Modlina z sukcesywnie budowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, po zrealizowaniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (Io) „Modlin” i doprowadzającego gazociągu wysokiego ciśnienia, stanowiących zadanie międzygminne, § 119. W zakresie ogrzewnictwa, ustala się: 1) zaopatrzenie nowych obiektów w energię ciepłą ze scentralizowanej miejskiej sieci ciepłnej bądź z grupowych (rejonowych) i lokalnych źródeł ciepła, § 120. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się: 1) zasilanie odbiorców z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci elektroenergetycznych poprzez powiązanie napowietrznymi, a na terenach intensywnej zabudowy, kablowymi liniami średnie i niskiego napięcia, § 121. W zakresie telekomunikacji, ustala się: 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci kablowej lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z operatorem sieci, § 122. W zakresie oświetlenia zewnętrznego, ustala się: 1) realizację oświetlenia zewnętrznego z miejskiej sieci oświetlenia ulic, § 123. W zakresie gospodarki odpadami, ustala	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej korzysta z uzbrojenia terenu zgodnie z założeniami MPZP. Zgodność z MPZP.

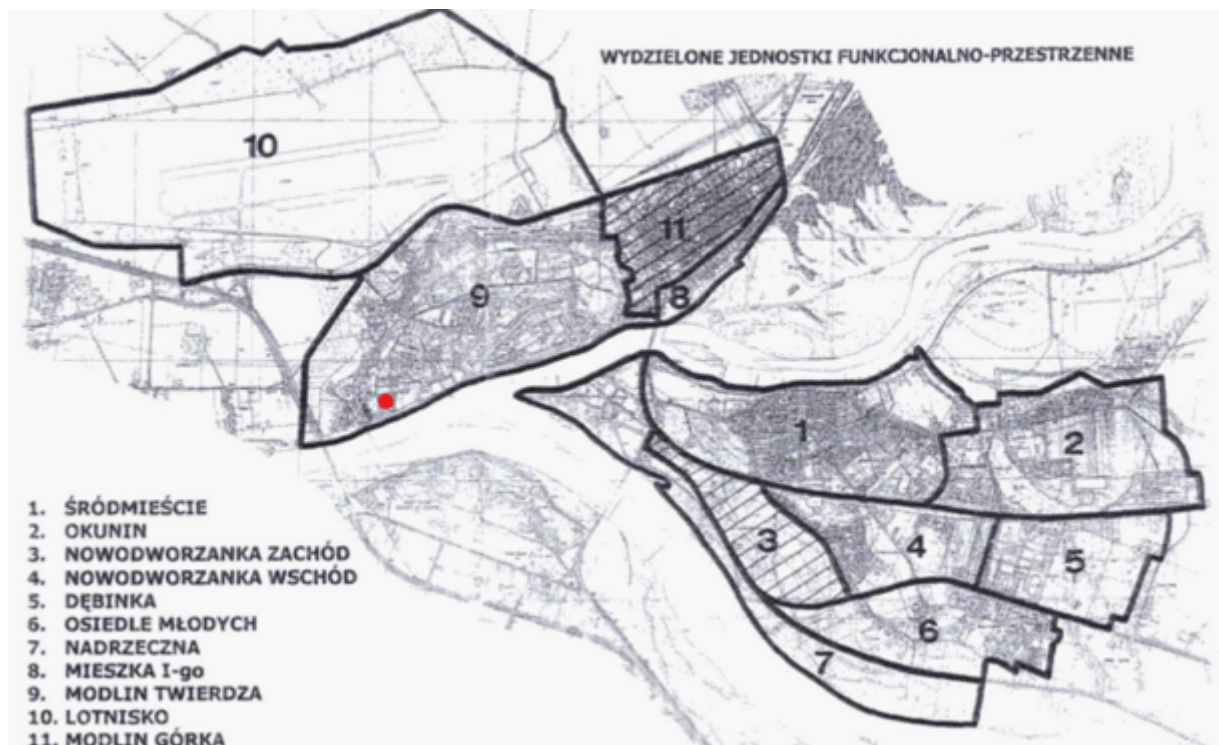
	się: 1) obowiązek gromadzenia w systemie segregacji odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie poszczególnych nieruchomości, zapewniającej odgórną zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych, 55 odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych,	
§ 103. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleni parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.54ZP		
Przeznaczenie terenu	1) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej jako istotnego elementu systemu przyrodniczego Nowego Dworu Mazowieckiego oraz bardzo ważkiego komponentu struktury funkcjonalnej Twierdzy Modlin i terenów rekreacyjnych miasta, 2) zakaz zmiany użytkowania terenów parkowych,	W wyniku utworzeniu zespołu zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej -zmianie ulegnie sposób użytkowania terenów parkowych oraz w na obszarze nie zostanie utrzymana (w pełni) istniejąca zieleni parkowa. Niezgodność z MPZP
Warunki zabudowy	3) wszelkie działania w obrębie terenów parkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.	Na etapie Wniosku oraz PnB możliwe uzgodnienie PZT z WKZ. Zgodność z MPZP
§115. ust. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD przeznaczone na drogi klasy dojazdowej.		
Przeznaczenie terenu	2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD przeznaczone na drogi klasy dojazdowej,	Planuje się utworzenie nowego zespołu zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej (z parkingiem wielopoziomowym) Niezgodność z MPZP
Warunki zabudowy	a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 10,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach, b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości minimum 2,5 m każdy, c) chodniki dla pieszych zlokalizowane po obu stronach jezdni, d) w liniach rozgraniczających ulic ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych, e) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne. §115. ust.6. Ustala się następujące minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic: – dla ulic klasy dojazdowej „KD” - 5 m.	W obrębie obszaru na działce 1/8 planuje się utworzenie nowego zespołu zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej (z parkingiem wielopoziomowym), którego układ komunikacji pieszej oraz kołowej nie pokrywający się w całości z obszarem jak i ustaleniami dot. ilości jezdni, ilości chodników oraz ich obustronnej lokalizacji względem jezdni. Odległości nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic (5m od obszaru „KD”) również nie zostaną zachowane. Niezgodność z MPZP W obrębie obszaru na działce 1/8 fragmentarycznie planuje się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jak i elementów małej architektury. Zgodność z MPZP

Część graficzna:

LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI W KONTEKŚCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



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



	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA – OBSZAR OBJĘTY PLANEM
	TERENY OBJĘTE ODRĘBNYMI M.P.Z.P.
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	NUMER JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ NUMER TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU PRZEZNACZENIE TERENU
	OZNACZENIE ODCINKÓW ULIC OBJĘTYCH WYDZIELONYM NUMEREM
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ, MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ O CHARAKTERZE PRODUKCYJNO-USŁUGOWYM
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z UDZIAŁEM USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ JAKO FUNKCJI RÓWNOWAŻNYCH
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
	TERENY USŁUG OGÓLNODOSTĘPNYCH CENTROTWÓRCZYCH
	TERENY USŁUG O DOSTĘPNOŚCI OGRANICZONEJ DO OKREŚLONYCH GRUP UŻYTKOWNIKÓW
	TERENY SPORTOWO-TURYSTYCZNE Z ZAPLECZEM OBSŁUGOWYM
	PLACE MIEJSKIE
	TERENY USŁUG Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI
	TERENY PRODUKCYJNO-PRZEMYSŁOWE, DROBNEJ WYTWÓRCZOŚCI, PRZETWÓRSTWA, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW
	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY PRODUKCYJNO-PRZEMYSŁOWE Z UDZIAŁEM USŁUG
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY CMENTARZY
	TERENY LASÓW
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TERENY ZIELENI NISKIEJ, IZOLACYJNEJ
	TERENY UPRAW POLOWYCH
	TERENY ŁĄK
	TERENY RZEK
	TERENY BUDOWLI PRZECIWPOWODZIOWYCH
	TERENY SPECJALNE

KOMUNIKACJA

	DROGA EKSPRESOWA	} DK - DROGI KRAJOWE DW - DROGI WOJEWÓDZKIE
	ULICE I DROGI GŁÓWNE	
	ULICE I DROGI ZBIORCZE	
	ULICE I DROGI LOKALNE	
	ULICE I DROGI DOJAZDOWE	
	TERENY KOLEJOWE	
	TERENY PARKINGÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	
	TEREN LOTNISKA	

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

	GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WOChK)
	GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WOChK
	GRANICA REZERWATU KĘPY KAZUŃSKIEJ
	GRANICA REZERWATU ZAKOLE ZAKROCZYMSKIE
	GRANICA OTULINY KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO
	POMNIKI PRZYRODY

ŚRODOWISKO KULTUROWE

	GRANICA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA STREFY POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	GRANICA KONSERWATORSKIEJ STREFY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
	REJON STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR EWID. 52-63/18

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TWIERDZY MODLIN

	OBSZARY, NA KTÓRYCH HISTORYCZNE STRUKTURY ZACHOWAŁY CZYTELNY UKŁAD I POWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
	OBSZARY, NA KTÓRYCH HISTORYCZNE STRUKTURY ZACHOWAŁY SIĘ CZĘŚCIOWO, BEZ POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH ORAZ OTWARTE WNIĘTRZA PRZYLEGAJĄCE DO ZEWNĘTRZNEGO OBWODU TWIERDZY
	OBSZARY, NA KTÓRYCH HISTORYCZNE STRUKTURY TWIERDZY NIE ZACHOWAŁY SIĘ W CAŁOŚCI
	OBSZARY BYŁEJ ESPLANADY
	PUNKT WIDOKOWY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	TEREN URZĄDZEŃ OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
	TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ PITNĄ
	TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
	TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W CIEPŁO
	TEREN URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W GAZ
	STACJA TRANSFORMATOROWA 15/04 kV