



KONKRET
GRUPA

AP

Nowy Dwór Mazowiecki, 23 czerwca 2021 roku

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

Osoba do kontaktu:

[REDACTED]
[REDACTED]

Urząd Miejski
w Nowym Dworze Mazowieckim



018556

Data wpływu: 2021-07-08

Nr: PP. 13585.2021

Przyjął: Monika Kaczmarek
Kancelaria Burmistrza
Załączników: 0

Pan Jacek Kowalski

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

ul. Zakroczymska 30

05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

dla inwestycji polegającej na:

Budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym podziemnym garażem wielostanowiskowymi oraz pawilonu usługowo-handlowego na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim. Na kopii mapy zasadniczej (stanowiącej załącznik nr 2 do wniosku) oznaczono linią czerwoną i literami A-H granicę fragmentu działki objętego wnioskiem.

Na tej samej mapie (stanowiącej załącznik nr 2 do wniosku) określono linią ciągłą koloru pomarańczowego i literami A-BD granicę 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 i parterowego pawilonu usługowo-handlowych.

1. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.

W projektowanych budynkach przewiduje się powstanie mieszkań o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 30,00 m² i nie większej niż 95,00 m².

2. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

Przewiduje się łącznie 185 lokali mieszkalnych w czterech projektowanych budynkach:

- W budynku nr I przewiduje się 58 lokali mieszkalnych,
- W budynku nr II przewiduje się 46 lokali mieszkalnych,
- W budynku nr III przewiduje się 58 lokali mieszkalnych,
- W budynku nr IV przewiduje się 23 lokali mieszkalnych,

Dla inwestycji zaprojektowano 201 miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki inwestycji, w tym 17 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Na całkowitą liczbę miejsc postojowych składa się 153 miejsc w wielostanowiskowym parkingu podziemnym i 48 miejsc postojowych naziemnych.

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

W projektowanej inwestycji przewiduje się budowę wolnostojącego, parterowego pawilonu o powierzchni użytkowej, przeznaczonej na działalność handlową lub usługową równą **818,52 m²**, co stanowi 7,7% udziału sumy powierzchni użytkowej usługowo-handlowej względem sumy powierzchni użytkowej mieszkalnej.

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



Działka jest uzbrojona w media. Są to sieci stanowiące pozostałość po historycznie istniejącej zabudowie dwóch budynków. Należy uznać, że w przypadku realizacji inwestycji niezbędna będzie całkowita wymiana sieci, a jeżeli okaże się to niezbędne, wykonanie nowych przyłączy do sieci miejskiej. Obecnie działka jest niezagospodarowana, więc należy uznać że działania związane z realizacją projektu stanowiąc będą zmianę w dotychczasowym zagospodarowaniu.

5. 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 ciepłe 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.

6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.

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 budowy czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnym garażem wielostanowiskowym i pawilonu usługowo-handlowego zaprojektowano dwie wiaty śmietnikowe, w których mieścić się będą pojemniki 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 czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym i pawilonu usługowo handlowego na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim. Przedstawienie graficzne zostało ujęte w koncepcji stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku.

Na przedmiotową działkę przewiduje się wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej – po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i od ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów do strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo-handlowy, od ul. Szpitalnej. Przed budynkami przewiduje się lokalizację dojścia do wejść do budynków, drogi pożarowej, miejsc postojowych oraz dojazdu i ramp zjazdowych do garażu z wjazdami od północy. Wielostanowiskowy parking podziemny jest wspólny dla 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ponad 25% powierzchni fragmentu działki objętego koncepcją. W strefie zieleni urządzonej od północy projektuje się plac zabaw oddalony od ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych, wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych oraz wiat śmieciowych 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. Odległość 20 wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych od najbliższych okien budynków wynosi ponad 10 metrów.

c) charakterystyka 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% |
| • powierzchnia zabudowy: | 4352,99 m² | 25,69% |
| • powierzchnia utwardzona: | 5841,11 m² | 34,47% |
| • biologicznie czynna: | 6751,9 m² | 39,84% |

Parametry budynku mieszkalnego nr I:

- kubatura: **15 352,5 m³**



- wysokość: **16,6 m**
- szerokość: **18,50 m**
- długość: **55,00 m**

Parametry budynku mieszkalnego nr II:

- kubatura: **14 766,5 m³**
- wysokość: **16,6 m**
- szerokość: **18,50 m**
- długość: **53,20 m**

Parametry budynku mieszkalnego nr III:

- kubatura: **15 352,5 m³**
- wysokość: **16,6 m**
- szerokość: **18,50 m**
- długość: **55,00 m**

Parametry budynku mieszkalnego nr IV:

- kubatura: **6 999,77 m³**
- wysokość: **12,5 m**
- szerokość: **18,50 m**
- długość: **32,40 m**

Parametry pawilonu usługowo-handlowego:

- kubatura: **4 969,59 m³**
- wysokość: **4,70 m**
- szerokość: **19,50 m**
- długość: **53,00 m**

Dane dotyczące wpływu na środowisko:

Przedmioty inwestycji a mianowicie cztery budynki mieszkalne wielorodzinne ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym i pawilon handlowo-usługowy 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.

7. Wskazania 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**

8. 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.

9. 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
- nr 1/7, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim
- nr 1/12, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim
- nr 3, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim
- nr 30, obr. 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim

10 i 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.

Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Obszar inwestycji stanowi działka 1/8, obr. 3-05 objęta obowiązującym MPZP. Na działce znajdują się 2 obszary o różnym przeznaczeniu - 9.50 MN czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 9.54 ZP czyli tereny zieleni parkowej. W odniesieniu do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego budynki projektowane są na obszarze zakwalifikowanym w



studium jako zabudowa mieszkaniowa intensywna. W związku z powyższym należy uznać rozbieżność charakteru planowanej inwestycji z zapisami MPZP i zbieżność z zapisami SUIKZP.

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 ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

4. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane;

należy stwierdzić że obszar Twierdzy Modlin stanowi obecnie obszar powojenski więc planowana inwestycja mieszkaniowa **nie musi być zbieżna z zapisami obowiązującego dla wskazanego obszaru MPZP i zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, a obszar objęty inwestycją nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego – warunek spełniony.**

12. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 – 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 i ul. Obwodowa) trzema 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.**

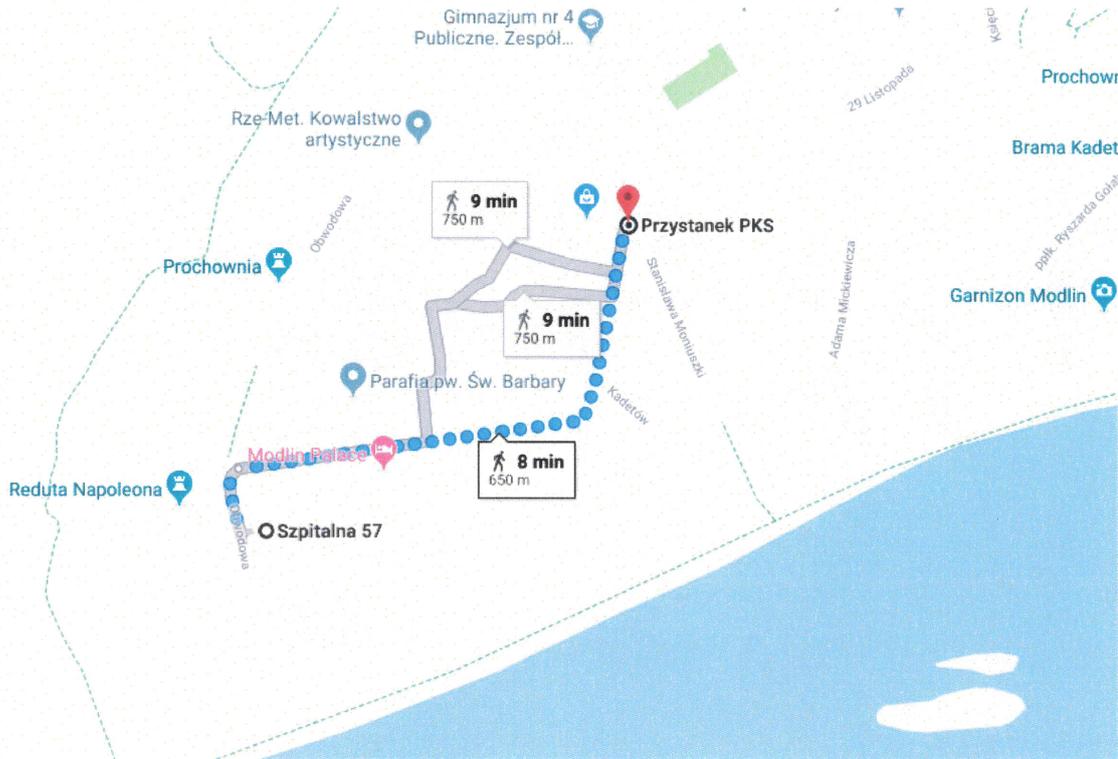
3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:

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

B. Warunki lokalizacji.

Inwestycje mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego 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) W odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od:

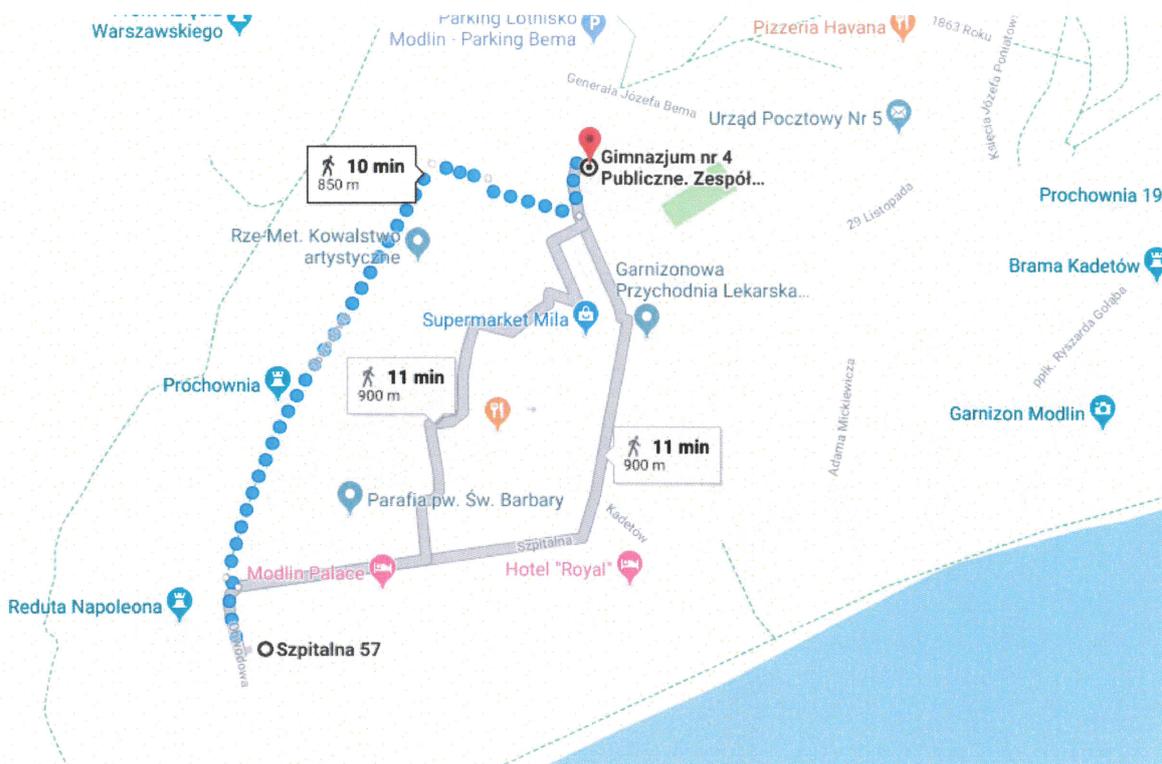
a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

Obliczenia uzupełniające do wniosku:

Określenie liczby mieszkańców: $10\ 626,24 / 28 = 380$ os.

Uczniowie szkoły podstawowej: $380 \times 7\% = 27$ os.

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

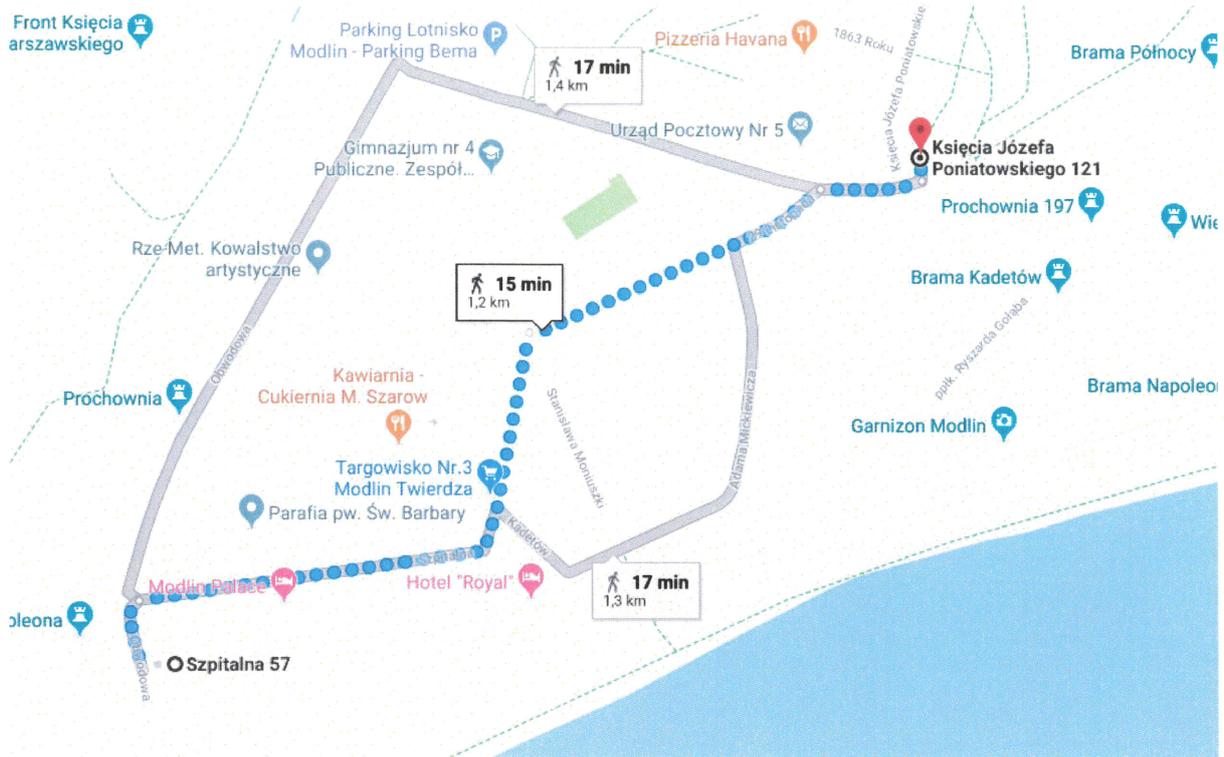


Załącznikiem do wniosku jest zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. – **warunek spełniony**

3) *Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt. 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) – **patrz załącznik***

4) *Inwestycje mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizacje w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 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 liczba mieszkańców inwestycji: 380 os.
- Wskaźnik powierzchni rekreacyjnej na mieszkańca: 4 m²
- Wymagana powierzchnia rekreacyjna: 380 x 4 = **1520 m²**

1520 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.



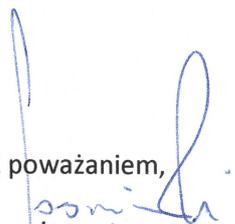
6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

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. Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. Dziennik Ustaw – 9 – Poz. 1496 – **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

Z poważaniem,

z pełnomocnictwa inwestora:
Sebastian Sosiński

**KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA
DLA CZTERECH WIELORODZINNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
ZE WSPÓLNYM WIELOSTANOWISKOWYM GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ PAWILONU USŁUGOWO-HANDLOWEGO.**

dz. nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

INWESTOR:

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

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA:

**KJ Architekci Katarzyna Jucha, Michał Jania, Filip Łękawski s.c.,
ul. Jana Sobieskiego 5/10, 31-136 Kraków**

PROJEKTANT:

DR INŻ. ARCH. KATARZYNA JUCHA UPR. NR: 01/2002; MP-1018

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002



WSPÓŁPRACA:

MGR INŻ. ARCH. MICHAŁ JANIA

MGR INŻ. ARCH. FILIP ŁĘKAWSKI

KRAKÓW, CZERWIEC 2021

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Strona tytułowa	str.1
Spis zawartości opracowania	str.2
Załączniki	str.3-5
Oświadczenia projektantów	str.3
Stwierdzenie przygotowania zawodowego projektantów	str.4-5
Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – część opisowa	str.6-9
1.Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.	str.6
2.Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu	str.7
3.Układ urbanistyczny	str.8
4.Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne	str.8
5.Etapy realizacji inwestycji	str.8
6.Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi	str.8
7.Załączniki mapowe jako uzupełnienie informacji tekstowej	str.9-11
Projekt koncepcyjny budynków wielorodzinnych i pawilonu usługowo handlowego w Nowym Dworze Mazowieckim – cz. graficzna:	str.12-32
1. Ujęcia przestrzenne	
2. Projekt zagospodarowania terenu	
3. Rzuty budynku	
4. Elewacje i przekroje budynku	

Kraków, 06.2021

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art.20 ust.4 – Prawa budowlanego
(Dz. Nr 243 z 2010r. poz. 1623 z późniejszymi zmianami) :
oświadczam jako projektant, że koncepcję urbanistyczno-architektoniczną
**CZTERECH WIELORODZINNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
ZE WSPÓLNYM WIELOSTANOWISKOWYM GARAŻEM PODZIEMNYM
ORAZ PAWILONU USŁUGOWO-HANDLOWEGO;**
dz. nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

.....
Projektant

dr inż. arch. Katarzyna Jucha
nr upr. zawodowych: 01/2002;
nr izby: MP-1018



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA
OKRĘGOWA RADA

Kraków, dnia 21.01.2003 r.
MPOIA-OKK/7131/32/2002

DECYZJA W SPRAWIE NADANIA UPRAWNIENÍ BUDOWLANYCH

Na podstawie art. 24 ust. 1) i 2) w związku z art. 11 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5, poz. 42 z późn. zm.) oraz art. 13 ust.1 pkt 1), art. 14 ust.1 pkt 1) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz.1126 z późn. zm.) i § 9 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r., w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 8, poz.38 z późn. zm.) oraz art.104 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA
MAŁOPOLSKIEJ OKRĘGOWEJ IZBY ARCHITEKTÓW

orzeka, że

Pani Katarzyna Jucha

magister inżynier architekt
urodzona dnia 25 kwietnia 1970 r. w Krakowie

uzyskuje

***uprawnienia budowlane nr ewidencyjny 01/2002
do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej***

Uzasadnienie:

Zespół Egzaminacyjny powołany przez Okręgową Komisję Kwalifikacyjną Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów stwierdził, że Pani mgr inż.arch. Katarzyna Jucha posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczną do uzyskania uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej i uzyskała pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.

Małopolska Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
Podpisy członków składu orzekającego:

Otrzymują:

1. Pani mgr inż.arch. Katarzyna Jucha
zam. ul. Kmiotowicz 2/1, 30-092 Kraków
2. Krajowa Komisja Kwalifikacyjna
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-926 Warszawa
4. a/a

- 1) arch. Elżbieta Gabrys – przewodniczący
składu orzekającego

- 2) arch. Witold Sztorc – członek składu
orzekającego

- 3) arch. Wacław Celadyn – członek składu
orzekającego

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

dr inż. arch. KATARZYNA JUCHA

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **01/2002**, jest wpisana na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-1018**.

Członek czynny od: 01-10-2003 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 08-03-2021 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-09-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-1018-YC88-2285-EYAY-C14B

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA – CZĘŚĆ OPISOWA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz pawilonu usługowo-handlowego w Nowym Dworze Mazowieckim na działce nr ew. 1/8; obręb 3-05; 05-100.

1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.

Branża deweloperska ma za sobą najlepszy rok w historii działalności tego sektora w Polsce. Przy czym dobre wyniki zostały osiągnięte nie dzięki historycznym zakupom czy ucieczce nabywców przed wzrostem cen, ale dzięki stabilnym cenom i dopasowaniu oferty do możliwości nabywczych klientów, wspartych działaniami państwa, przy racjonalnej polityce kredytowej banków.

Największym rynkiem mieszkaniowym jest Warszawa. Stolica Polski jest biznesowym, akademickim i kulturalnym centrum kraju, liczącym ponad 1,7 mln mieszkańców a jako tzw. aglomeracja warszawska ponad 2 mln.

Stale rosnącym powodzeniem cieszą się mieszkania w miastach bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą – wchodzących w skład aglomeracji warszawskiej.

Ceny mieszkań w tych lokalizacjach są porównywalne do cen mieszkań w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, zaś dojazd do centrum stolicy z „miast satelitarnych” jest bardzo często dużo wygodniejszy niż z tych peryferyjnych dzielnic.

Do takich miast należy nowy Dwór Mazowiecki.

Nowy Dwór Mazowiecki jest dynamicznie rozwijającym się podwarszawskim miastem, siedzibą powiatu, opołączonym przy ujściu Narwi do Wisły, połączonym z Warszawą szybką Koleją Miejską (ponad 100 połączeń na dobę). Część pociągów kursuje przez położony na obrzeżach Śródmieścia Dworzec Gdański (dogodna przesiadka na metro), a część przez Dworzec Centralny. Połączenia obsługiwane są w 100% nowym taborem – nowoczesnymi składami typu ELF oraz piętrowymi składami wagonowymi firmy Bombardier. Wszystkie posiadają pełen monitoring, klimatyzację i wiele innych udogodnień dla pasażerów.

Ze względu na szybkość i częstotliwość połączenia linia ta spełnia parametry nadziemnego metra – umożliwia dojazd do Centrum Stolicy w czasie ok.30 minut.

Miasto nie jest klasyczną sypialnią stolicy ale ważnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym zwłaszcza dla pobliskich terenów lotniskowych. Posiada rozwinięty przemysł chemiczny, lekki, spożywczy, elektro-maszynowy, drzewny; wytwórnie artykułów szkolno-biurowych, opakowań, materiałów budowlanych, sprzętu wędkarskiego, zakłady poligraficzne; składy,

hurtownie i agencje celne. Na terenie miasta działają między innymi takie fabryki jak: Reckitt Benckister, Pollena Aroma, Alpla czy EcoWipes EWS.

Nowy Dwór Mazowiecki to także unikalny na skale światową zabytek fortyfikacyjny – Twierdza Modlin – położony w części Nowego Dworu zwanej Osiedle Modlin. Cytadela Twierdzy Modlin jest najdłuższym budynkiem Europy i drugim pod względem długości na świecie (2250m). Zabytek ten przyciąga coraz więcej turystów i to nie tylko z Polski.

Nowy Dwór to także a może przede wszystkim przepiękne miejsce na Mazowszu – z wyjątkowym położeniem w niezwykle pięknej scenerii lasów w widłach rzek Wisły i Narwi. Od lipca 2012 roku w północnej części miasta funkcjonuje lotnisko Warszawa//Modlin, które obsługuje regularnie pasażerskie loty międzynarodowe i krajowe.

Wszystko to sprawia, że miasto liczące dzisiaj ok.30 tys mieszkańców ma wielkie szanse na rozwój i stania się jednym z najważniejszych elementów aglomeracji warszawskiej. Wszystko wskazuje więc, że zapotrzebowanie na nowe mieszkania w Nowym Dworze Mazowieckim, choć i tak duże jak na wielkość tego miasta (rocznie sprzedaje się tu 200mieszkań), będzie w najbliższych latach wzrastać, podobnie jak ich ceny.

2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się jedna działka (nr ew: 1/8) zlokalizowana zgodnie z MPZP miasta Nowy Dwór Mazowiecki w obrębie 3-05.

W odniesieniu do MPZP:

Budynki mieszkalne i pawilon usługowo-handlowy projektowane są na fragmentach obszarów oznaczonych w MPZP jako 9.50 MN czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 9.54 ZP czyli tereny zieleni parkowej.

W odniesieniu do studium rozwoju:

Budynki projektowane są na obszarze zakwalifikowanym w studium jako zabudowa mieszkaniowa intensywna.

W związku z faktem, że cytadela twierdzy stanowi obecnie obszar powojсковy **planowana inwestycja mieszkaniowa** procedowana na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku, z późniejszymi nowelizacjami, o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących **nie musi być zbieżna z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.**

3. Układ urbanistyczny.

Biorąc pod uwagę walory zabytkowe zespołów urbanistycznych i obiektów na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki wprowadzono prawną ochronę w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej.

Teren przewidziany pod inwestycję objęty ochroną konserwatorską.

4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne.

W projektowanych budynkach wielorodzinnych oraz pawilonie handlowo-usługowym planuje się zapewnić obsługę mediów i uzbrojenie terenu zgodnie z załącznikiem graficznym przedstawiającym proponowane trasy instalacji/sieci dołączonym do opracowania tj. zapewnić:

- +przyłącze wodociągowe - z miejskiej sieci wodociągowej
- +przyłącze kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej
- +zapotrzebowanie w energię elektryczną – pokryte z miejskiej sieci energetycznej
- +zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej.

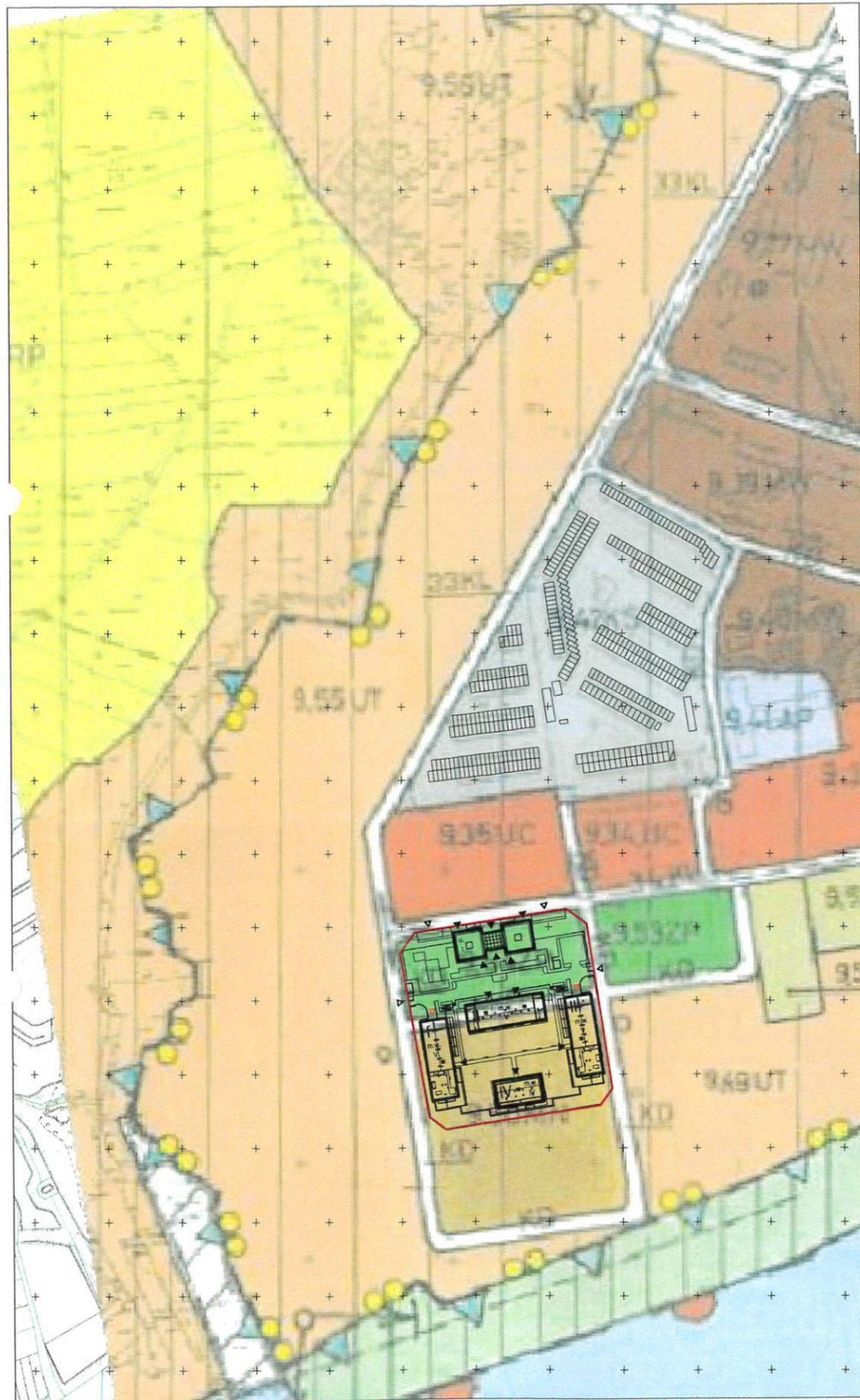
5. Etapy realizacji inwestycji.

W związku z tym iż budynki wielorodzinne połączone są garażem podziemnym – nie dopuszcza się możliwości realizowania inwestycji budynków wielorodzinnych w odrębnych postępowaniach budowlanych. Dopuszcza się na realizację budynku (pawilonu) usługowo-handlowego w odrębnym postępowaniu budowlanym ze względu na odrębność infrastrukturalną oraz niezależność kubatur nadziemnych przy braku połączeń podziemnych.

6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi.

Projektowane budynki posiadają zwartą formę a ich kolorystyka sprowadzona jest do odcieni szarości i czerwonego odcienia cegły. W sąsiedztwie budynków stanowiących przedmiot niniejszego opracowania występuje zabudowa o zbliżonej funkcji i gabarytach.

RZUT NA PODKŁADZIE Z OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP Z GRUDNIA 2003 ROKU, SKALA 1:4000

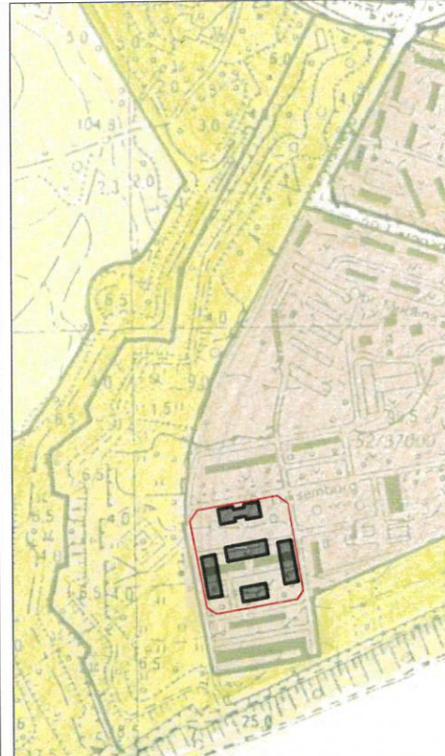


	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA - OBSZAR OBJĘTY PLANEM
	TERENY OBJĘTE GODZEBNYM M.P.Z.P.
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	NUMER JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ NUMER TERENU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU PRZEZNACZENIE TERENU
	OZNACZENIE ODCINKÓW ULIC OBJĘTYCH WYDZIELONYM NUMEREM
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	TERENY ZABUDOWY ŚRODMIĘSKEJ, 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 OGÓLNOGOSPODARSTWA CENTROTWORCZYCH
	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, PRZETWORSTWA, 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 HISKIEJ, IZOLACYJNEJ
	TERENY UPRAW POŁOWYCH
	TERENY ŁĄK
	TERENY RZEK
	TERENY BUDOWLI PRZECIWPÓWODZKOWYCH
	TERENY SPECJALNE
KOMUNIKACJA	
	DROGA EKSPRESOWA
	ULICE I DROGI GŁÓWNE
	ULICE I DROGI ZBIORCZE
	ULICE I DROGI LOKALNE
	ULICE I DROGI DOJAZDOWE
	TERENY KOLEJOWE
	TERENY PARKINGÓW I OBIEKTÓW OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ
	TERENY LOTNISK
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	
	GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIENEGO KRAJOBRAZU (WOCHK)
	GRANICA STREFY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ WOCHK
	GRANICA REZERWATU KĘPY KAZUNSKIEJ
	GRANICA REZERWATU ZAKOŁĘ ZAKROCZYMSKIE
	GRANICA OTULINY KAMPYŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
	POMNIKI PRZYRODY

LEGENDA:

- GRANICA DZIAŁKI 1/8
- BUDYNKI PROJEKTOWANE
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE
- WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
- WJAZD DO BUDYNKU
- WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO
- m.w. - BUDYNKI MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
- u. - BUDYNKI USŁUGOWO - HANDLOWE

WYRYS ZE STUDIUM ROZWOJU Z PAŹDZIERNIKA 1999 ROKU



	ZABUDOWA MIESZKANIOWA INTENSYWNA
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA
	CIĄGŁY SYSTEM USŁUG MIEJSKICH
	TERENY PRZEMYSŁU, SKŁADÓW I OBSŁUGI TECHNICZNEJ MIASTA
	EKSTENSYWNE USŁUGI W ZIELENI
	ZIELEŃ TWORZĄCA PODSTAWOWY SYSTEM PRZYRODNICZY MIASTA, W TYM:
	KOMPLEKSY LEŚNE
	OGRODY DZIAŁKOWE
	ZIELEŃ NA TERENACH USŁUG
	ZIEŁONE CIĄGI POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH ZAPEWNIAJĄCYCH FUNKCJONOWANIE SYSTEMU
	TERENY ROZWOJOWE
	TERENY OTWARTE - NIEZABUDOWANE (ŁĄKI, UPRAWY)

INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

W ODNIESIENIU DO MPZP: BUDYNKI MIESZKANIOWE ORAZ PAVILON USŁUGOWO-HANDLOWY PROJEKTOWANE SĄ NA OBSZARACH OZNACZONYM W MPZP JAKO 9.50 MN CZYLI TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I 9.54 ZP CZYLI TERENY ZIELENI PARKOWEJ.

W ODNIESIENIU DO STUDIUM ROZWOJU: BUDYNKI PROJEKTOWANE SĄ NA OBSZARZE ZAKWALIFIKOWANYM W STUDIUM JAKO ZABUDOWA MIESZKANIOWA INTENSYWNA.

SCHEMAT TWIERDZY MODLIN Z WYSZCZEGÓLNIENIEM CYTADELI, STANOWIĄCEJ OBECNIE OBSZAR POWOJSKOWY



OBSZAR POWOJSKOWY

WSKAZANIE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI INWESTYCJI NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH.

Art. 5 ust. 3
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.

Art. 5 ust. 4
Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

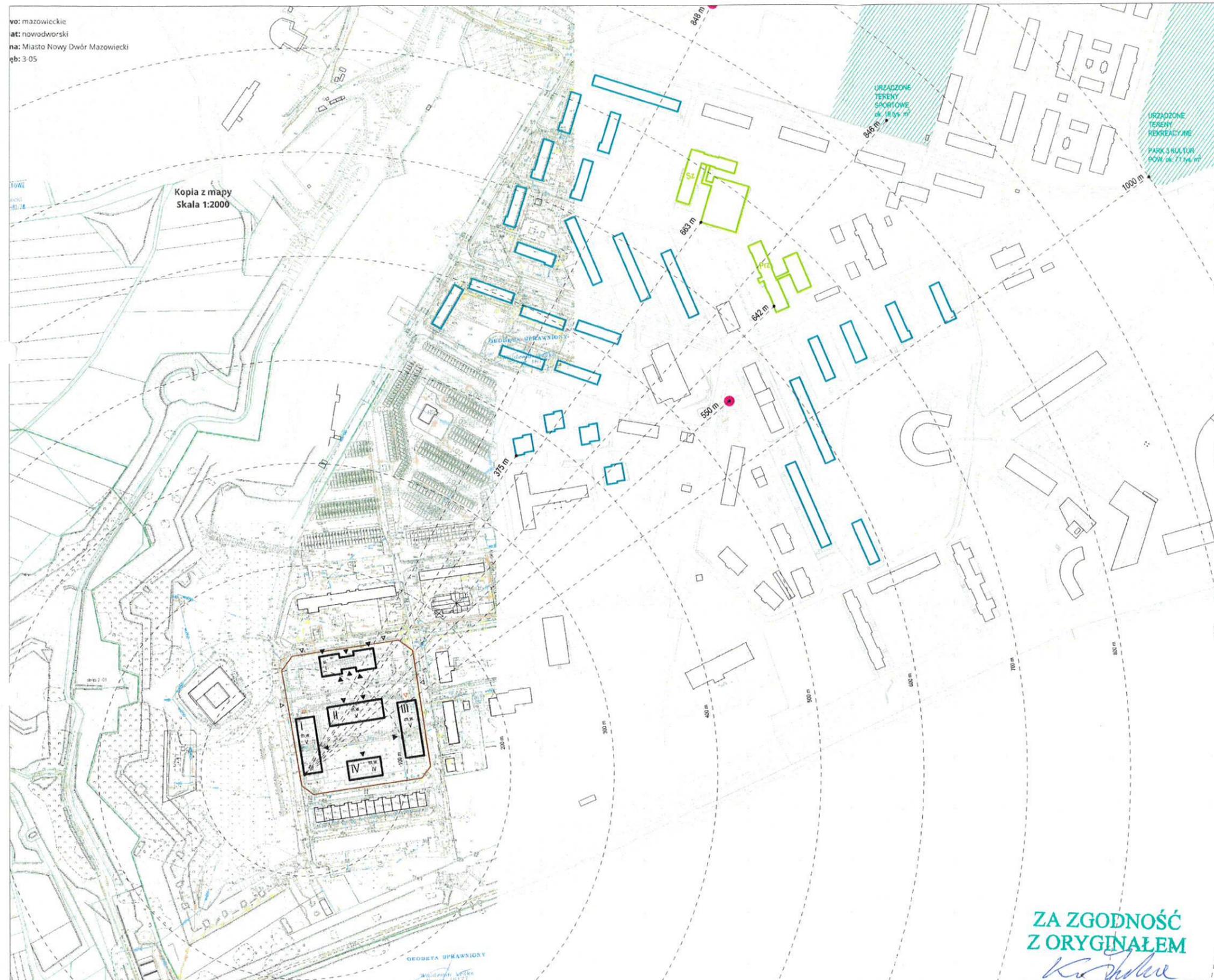
W ZWIĄZKU Z FAKTEM, ŻE CYTADELA TWIERDZY STANOWI OBECNIE OBSZAR POWOJSKOWY PLANOWANA INWESTYCJA MIESZKANIOWA PROCEDOWANA NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 ROKU O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH NIE MUSI BYĆ ZBIEŻNA Z ZAPISAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ZAPISAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM

©KJ/ARCHITEKCI



LEGENDA:

— GRANICA DZIAŁKI 1/8

— BUDYNKI PROJEKTOWANE
 — BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO 4 KONDYGNACJI
 — BUDYNKI ISTNIEJĄCE, 5-KONDYGNACYJNE
 — BUDYNKI OŚWIATY - SZKOŁY I PRZEDSZKOLA

▶ WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
 ▶ WEJŚCIE DO BUDYNKU
 ▶ WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO
 ● PRZYSTANEK KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ

m.w. - BUDYNKI MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
 u. - BUDYNKI USŁUGOWE

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

ILOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH: 4
 WYMIARY:
 bud. nr I, III : 55 m x 18,5 m
 bud. nr II : 53,2 m x 18,5 m
 bud. nr IV: 32,4 m x 18,5 m

WYSOKOŚĆ: 16,60 m
 IL. KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:
 bud nr I, II, III: 5 kondygnacji
 bud nr IV: 4 kondygnacje

(W ODLEGŁOŚCI 375 m OD NAJDALEJ WYSUNIĘTEGO WIERZCHOŁKA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU ZNAJDUJE SIĘ BUDYNEK 5-CIO KONDYGNACYJNY, MAX. ODLEGŁOŚĆ DO SPEŁNIENIA WARUNKU - 500 m)

ILOŚĆ BUDYNKÓW USŁ.-HAND.: 1
 WYMIARY: 53 m x 19,5 m
 WYSOKOŚĆ: 5 m
 IL. KONDYGNACJI NADZIEMNYCH: 1

BUDYNKI MIESZKANIOWE ŁĄCZNIE:

POW. ZABUDOWY : 3 420,91 m²
 POW. CAŁKOWITA : 14 408,21 m²
 PUM: 10 626,24 m²

ILOŚĆ MIESZKAŃ: 185
 POWIERZCHNIE MIESZKAŃ: OD 29 m² DO 122 m²
 ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC POSTJOWYCH: 201
 IL. MIEJSC POST. W PARK. PODZIEMNYM : 153

PAWILON USŁUGOWO-HANDLOWY:

POW. UŻYTKOWA (MAX 2000 m²): 818,52 m²
 UDZIAŁ POW. UŻYT. USŁ. WZGLĘDEM PUM (MAX 20%): 7,7%

DOCELOWA ILOŚĆ (NA PODST. WSKAŹNIKÓW SPECUSTAWY)

MIESZKAŃCÓW: 10626,24 m² / 28 = 380 os.
 UCZNIÓW SZKOLNYCH: 380 x 7% = 27 os.
 WYMAGANEJ POW. TERENÓW REKREACYJNYCH: 380 x 4 m² = 1520 m²

SPEŁNIENIE STANDARDÓW LOKALIZACJI INWESTYCJI

ODLEGŁOŚĆ W LINII PROSTEJ OD:
 1. PRZYSTANKU KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ (MAX. 1000 m): 550 m
 2. SZKOŁY PODSTAWOWEJ (MAX. 3000 m): 663 m
 3. URZĄDZONYCH TERENÓW REKREACYJNYCH LUB SPORTOWYCH (MAX. 3000 m):
 - SPORTOWE (POW. ok. 19 tys. m²): 846 m
 - REKREACYJNE - PARK 3 KULTUR (POW. ok. 71 tys. m²): ok. 1000 m

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
 ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
 BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

**ZA ZGODNOŚĆ
 Z ORYGINAŁEM**

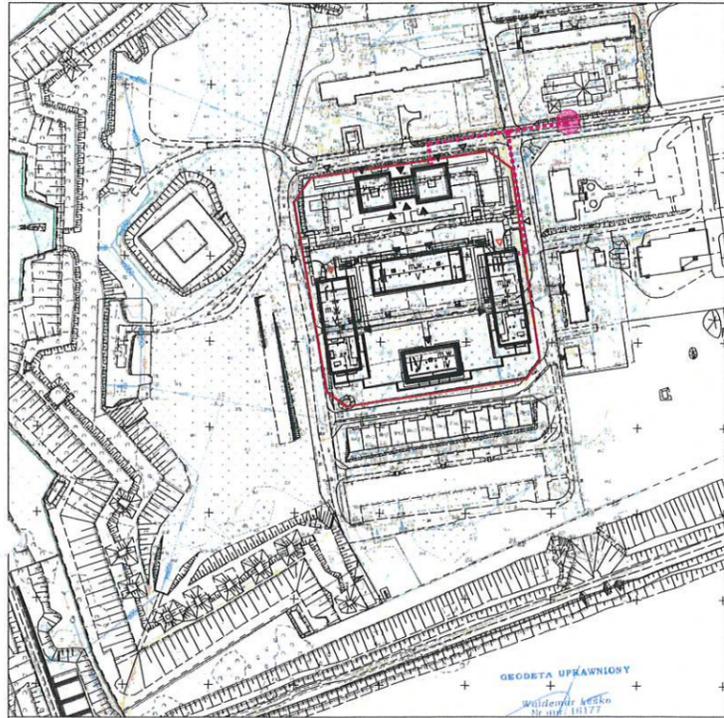
**SZACOWANE ROCZNE ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA
DLA 185 LOKALI MIESZKALNYCH O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ MIESZKALNEJ = 10 626,24 m²
ORAZ BUDYNKU USŁUGOWO-HANDLOWYCH O POWIERZCHNI
UŻYTKOWEJ = 818,52 m²
BUDYNKI BEZ INSTALACJI GAZU**

ENERGIA ELEKTRYCZNA: ok. 350 tys. kWh
ok. 1550 kWh / rok na 1 mieszkanie + ok. 60 000 kWh na bud. usługowy

MOC CIEPLNA: ok. 727 tys. kWh
65 kWh/rok na m² PUM i 45 kWh/rok na m² PU z rozporządzenia o charakterystyce energetycznej

IŁOŚĆ WODY: ok. 27,2 tys. m³
160 dm³/d na mieszkańca, przy założeniu 2,5 mieszkańca na mieszkanie i 1 pracownika na 20m² w usługach

RZUT NA PODKŁADZIE MAPY ZASADNICZEJ,
SKALA 1:4000

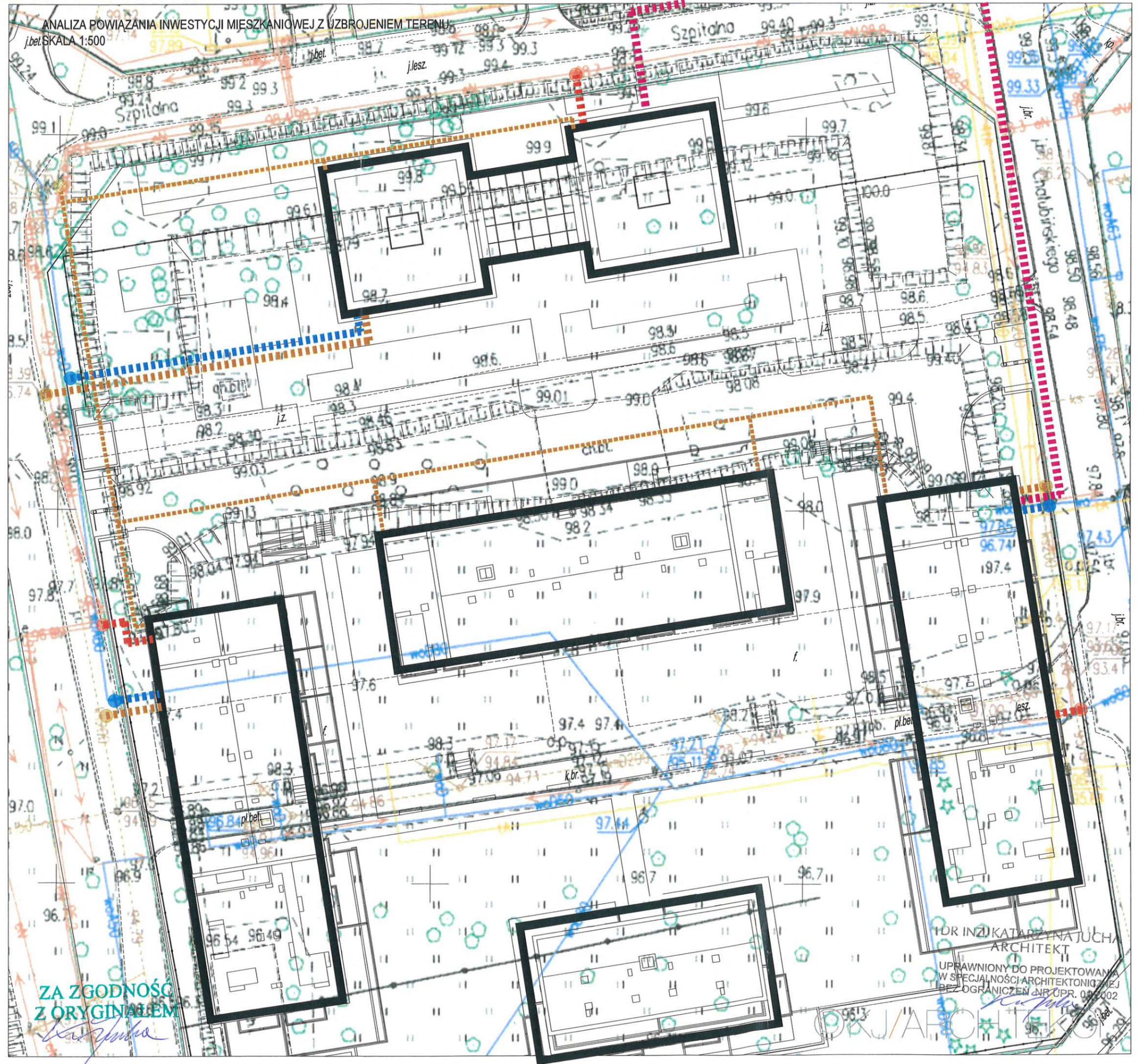


LEGENDA:

GRANICA DZIAŁKI 1/8	WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
BUDYNKI PROJEKTOWANE	WEJŚCIE DO BUDYNKU
BUDYNKI ISTNIEJĄCE	WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO

LEGENDA

PROPONOWANE, SCHEMATYCZNE TRASY:	PROPONOWANE MIEJSCA WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCEJ SIECI:
INST. WODNEJ	INST. WODNEJ
INST. KANAL. SANITARNEJ	INST. KANAL. SANITARNEJ
INST. KANAL. DESZCZOWEJ	INST. KANAL. DESZCZOWEJ
INST. CIEPŁOWNICZEJ	INST. CIEPŁOWNICZEJ
INST. ELEKTRYCZNEJ	INST. ELEKTRYCZNEJ

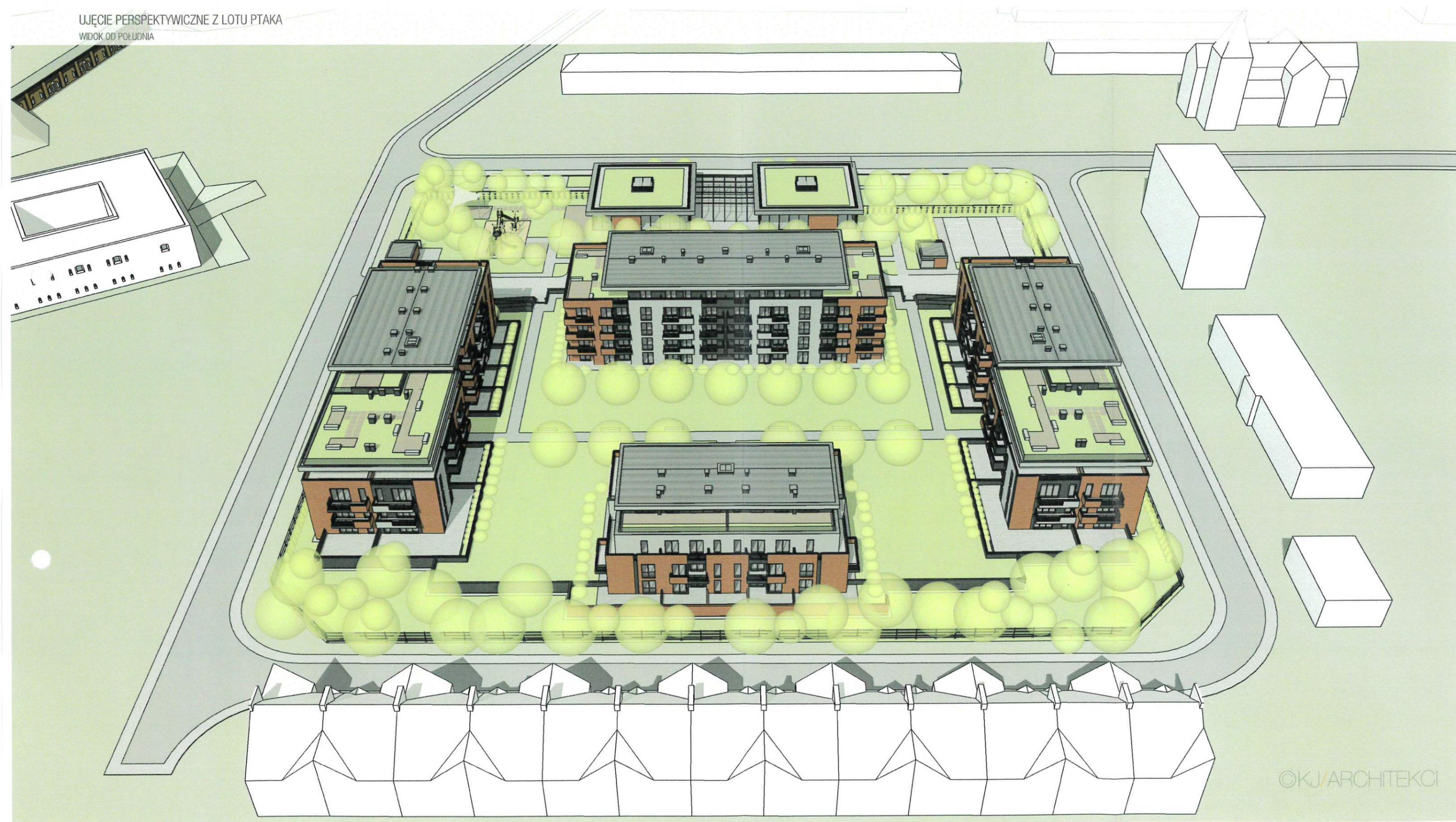


KJ/ARCHITEKCI

PROJEKT KONCEPCYJNY BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH I PAWILONU
USŁUGOWO HANDLOWEGO W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

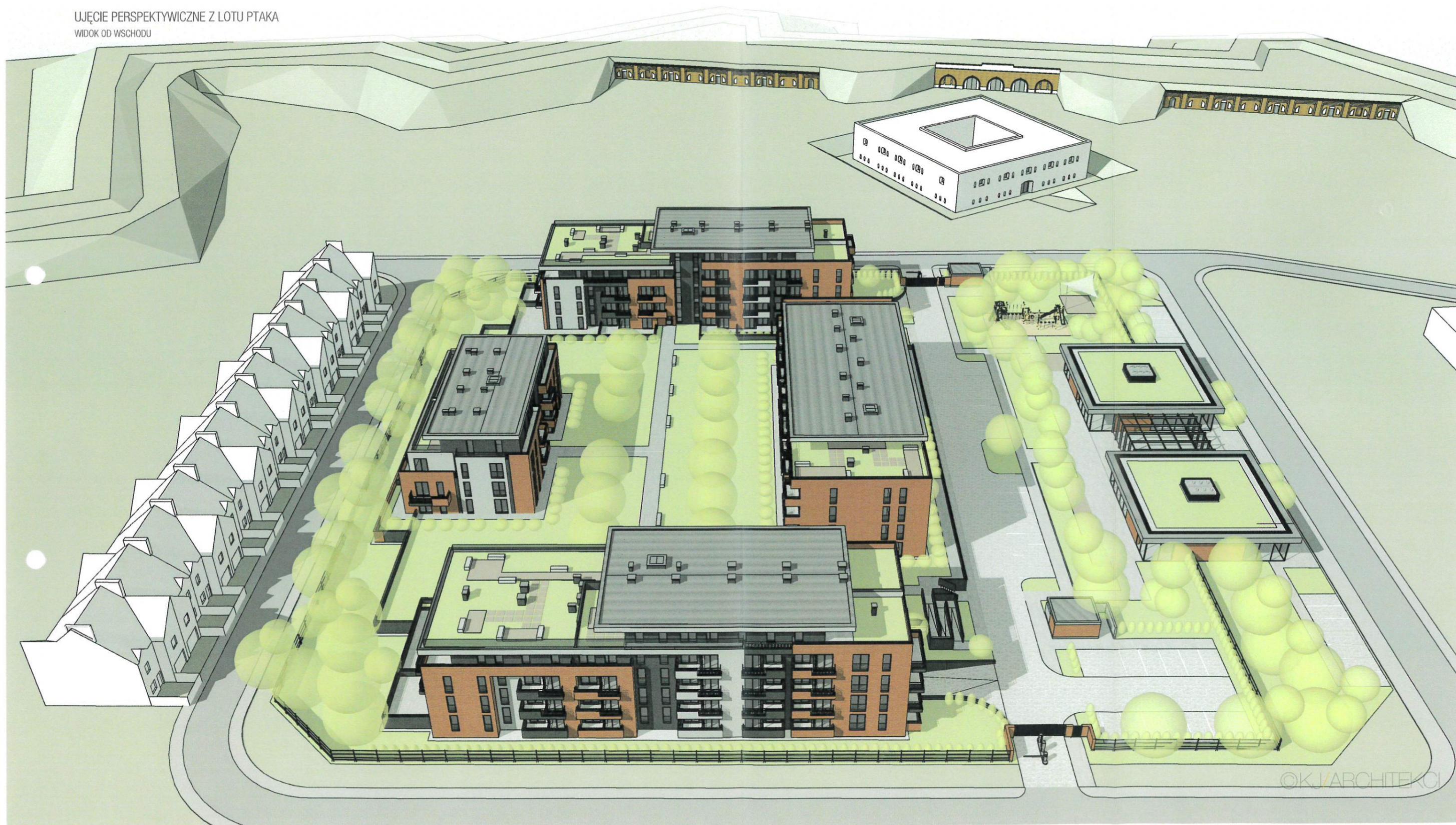
czerwiec 2021

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK OD POŁUDNIA



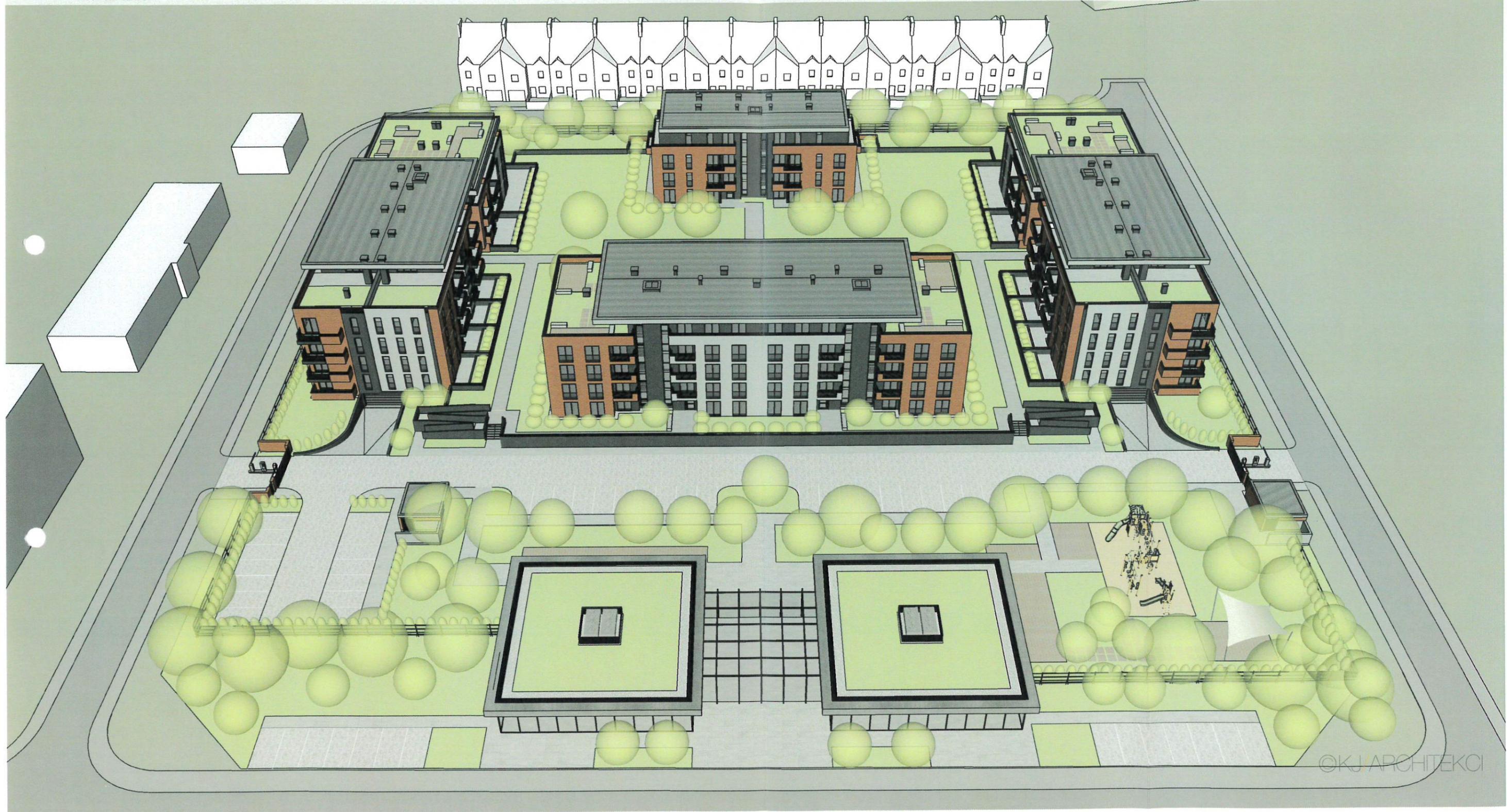
©KJ/ARCHITEKCI

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK OD WSCHODU



©KJ/ARCHITEKCI

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK OD PÓŁNOCY



©KJ ARCHITEKCI

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK OD ZACHODU



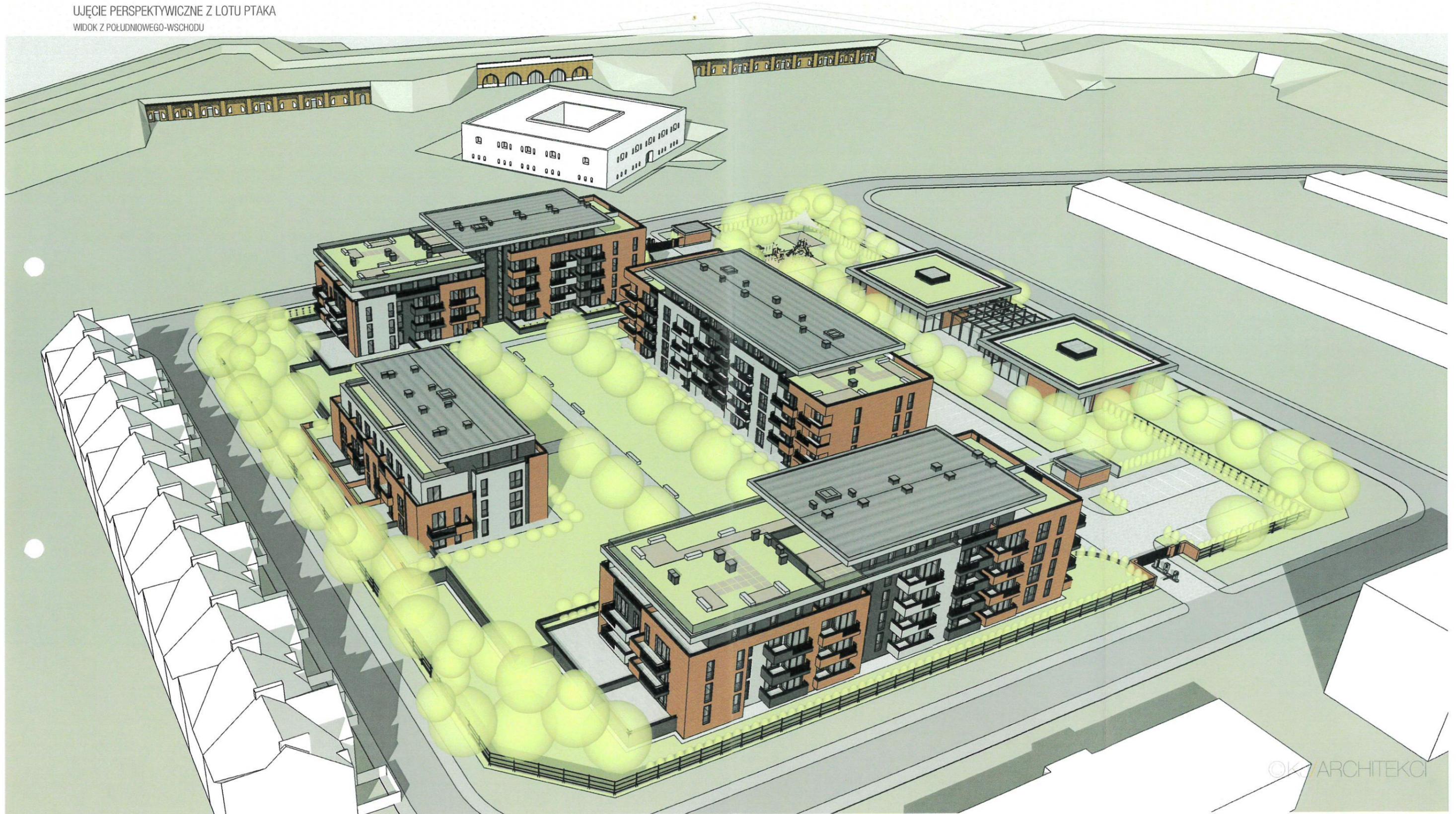
©KJ/ARCHITEKCI

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK Z POŁUDNIOWEGO-ZACHODU



©KJ/ARCHITEKCI

UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z LOTU PTAKA
WIDOK Z POŁUDNIOWEGO-WSCHODU

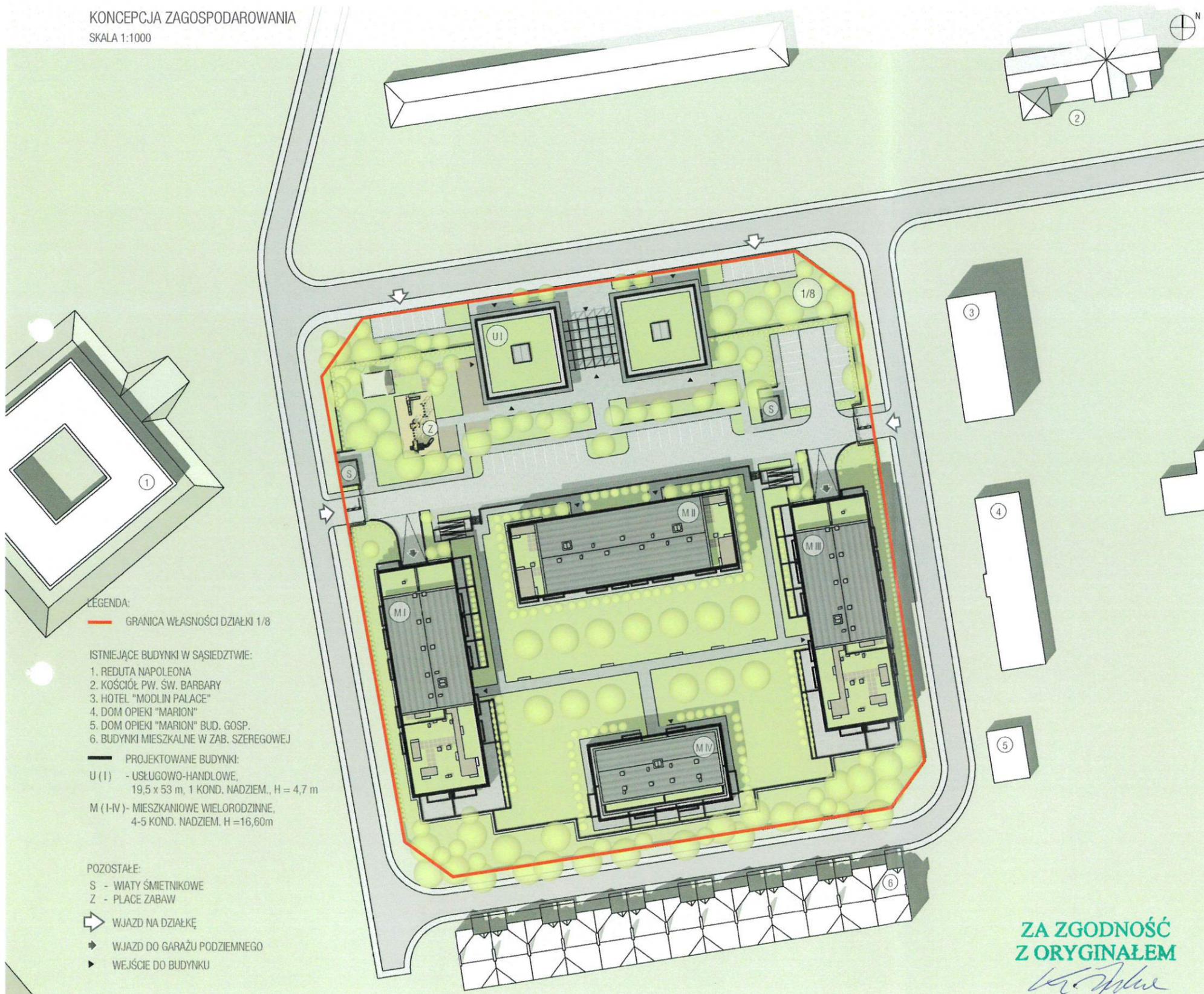


UJĘCIE PERSPEKTYWICZNE Z POZIOMU WZROKU
WIDOK Z PÓŁNOCNEGO-ZACHODU, OD STRONY REDUTY NAPOLEONA



©KJ/ARCHITEKCI

KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA
SKALA 1:1000



LEGENDA:

— GRANICA WŁASNOŚCI DZIAŁKI 1/8

ISTNIEJĄCE BUDYNKI W SĄSIEDZTWIE:

1. REDUTA NAPOLEONA
2. KOŚCIÓŁ PW. ŚW. BARBARY
3. HOTEL "MODLIN PALACE"
4. DOM OPIEKI "MARION"
5. DOM OPIEKI "MARION" BUD. GOSP.
6. BUDYNKI MIESZKALNE W ZAB. SZEREGOWEJ

PROJEKTOWANE BUDYNKI:

- U (I) - USŁUGOWO-HANDLOWE,
19,5 x 53 m, 1 KOND. NADZIEM., H = 4,7 m
- M (I-IV) - MIESZKANIOWE WIELORODZINNE,
4-5 KOND. NADZIEM. H = 16,60m

POZOSTAŁE:

- S - WIATY ŚMIETNIKOWE
Z - PLACE ZABAW

➡ WJAZD NA DZIAŁKĘ

➤ WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO

▶ WEJŚCIE DO BUDYNKU

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

[Signature]

BILANS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 1/8		
POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ	UDZIAŁ %
DZIAŁKI	16938,91 m ²	100%
ZABUDOWY	4352,99 m ²	25,69%
UTWARDZONA	5834,02 m ²	34,44%
BIOL. CZYNNA	6751,9 m ²	39,86%

GENERALNE DANE INWESTYCYJNE DZIAŁKI 1/8	
SUMA POW. CAŁKOWITEJ KOND. NADZIEMNYCH	15340,29 m ²
SUMA POW. CAŁKOWITEJ KOND. PODZIEMNYCH	4710,54 m ²
SUMA POW. CAŁKOWITEJ WSZYSTKICH KOND.	20050,83 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ KOND. NADZIEMNYCH	12734,39 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ KOND. PODZIEMNYCH	4430,52 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ WSZYSTKICH KOND.	17164,91 m ²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ - PUM	10626,24 m²
SUMA POW. UŻYTKOWEJ BUD. USŁUGOWYCH	818,52 m²
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	0,90
ŁĄCZNA ILOŚĆ MIESZKAŃ	185
ŁĄCZNA ILOŚĆ STANOWISK POSTOJOWYCH	201 (153 w p. podziemnym)

SUMA MIESZKAŃ W POSZCZ. GRUPACH METRAŻOWYCH		DANE JEDNEJ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ	
M1: KAWALERKA	23	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	4710,54 m ²
M2: SALON + SYPIALNIA	100	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	4430,52 m ²
M3: SALON + 2 SYPIALNIE	27	DANE BUDYNKU USŁUGOWO-HANDLOWEGO - U	
M4: SALON + 3 SYPIALNIE	33	POW. CAŁKOWITA / ZABUDOWY	932,08 m ²
M5: SALON + 4 SYPIALNIE	2	POW. UŻYTKOWA / NAJMU	818,52 m ²
ŁĄCZNIE	185		

BUD.	KOND.	LICZBA MIESZKAŃ	PUM	PU	PC	% PUM W PC
M I	5	58	3067,83 m²	3393,94 m ²	4108,54 m ²	74,66%
M II	5	46	3006,9 m²	3467,04 m ²	4182,47 m ²	71,89%
M III	5	58	3067,83 m²	3393,94 m ²	4108,54 m ²	74,66%
M IV	4	23	1483,68 m²	1660,95 m ²	2008,66 m ²	73,86%
RAZEM		185	10626,24 m²	11915,87 m ²	14408,21 m ²	73,75%

UDZIAŁ POW. UŻYTKOWEJ POD DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWO - HANDLOWĄ WZG. PUM	7,70%
--	-------

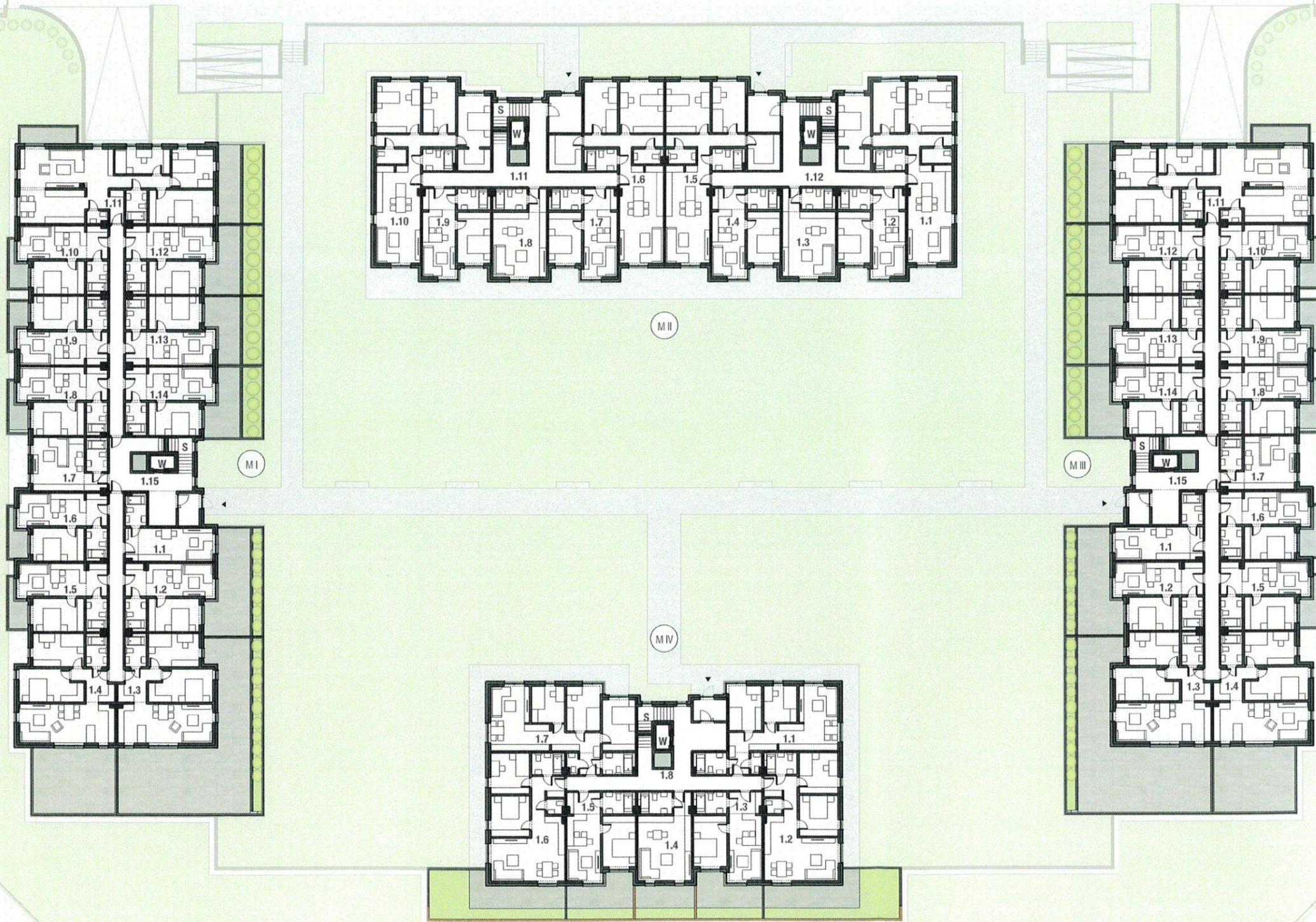
DR INŻ. KATARZYNA JUHA
ARCHITEKT

OKJ/ARCHITEKO

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UP. 01/2002

[Signature]

RZUT PARTERÓW BUDYNKÓW
SKALA 1:400



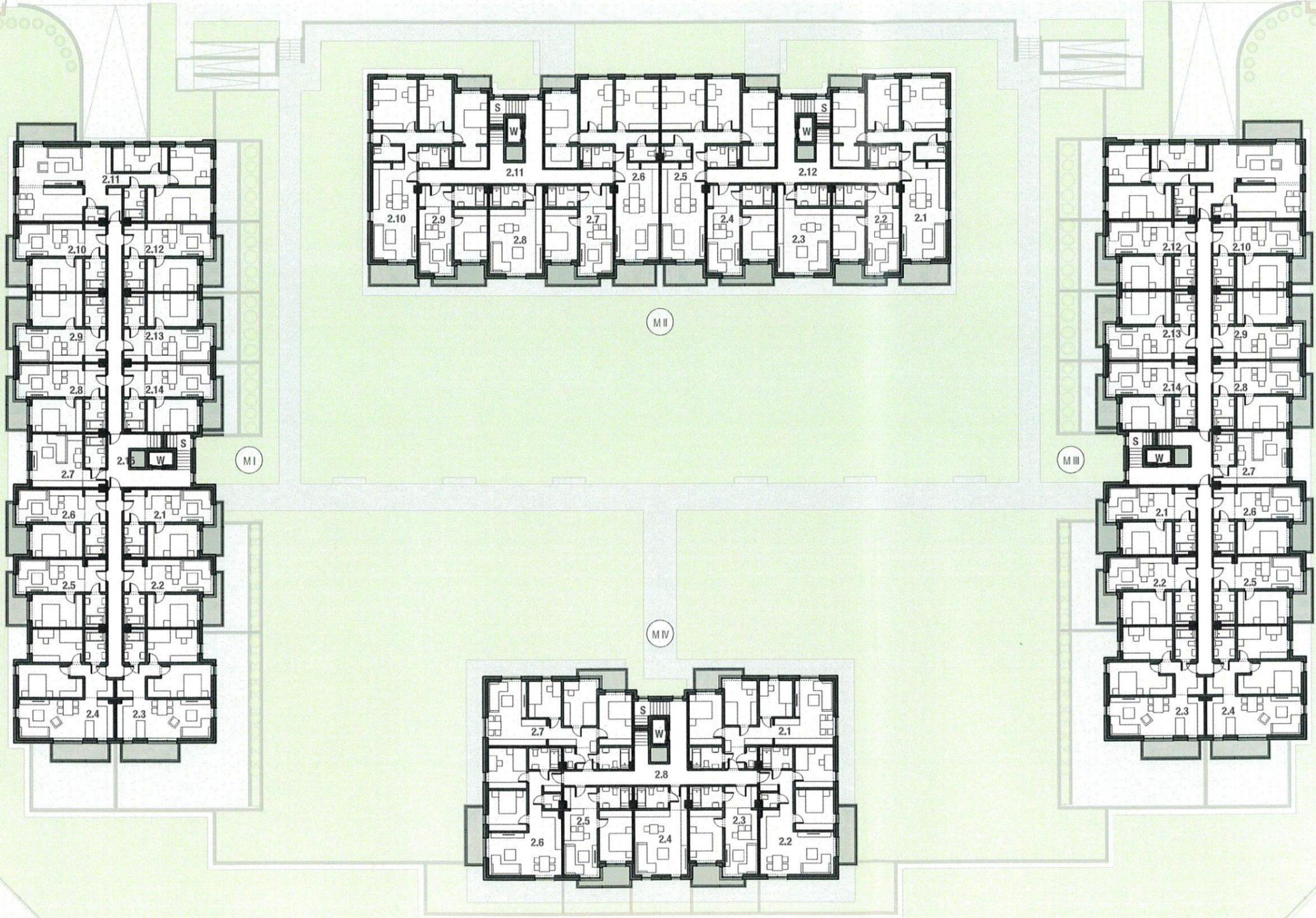
BUDYNEK	KOND.	POMIESZCZENIA	POW. UŻYT.	DANE, 1 BUDYNEK
M I, M III	PARTER	1.1 - M1	29,85 m ²	PUM
		1.2 - M2	43,53 m ²	711,79 m²
		1.3 - M3	74,71 m ²	PU
		1.4 - M3	74,71 m ²	797,32 m ²
		1.5 - M2	43,53 m ²	PC
		1.6 - M2	43,53 m ²	962,88 m ²
		1.7 - M1	31,8 m ²	% PUM W PU
		1.8 - M2	43,18 m ²	89,27%
		1.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		1.10 - M2	43,18 m ²	73,92%
		1.11 - M4	111,05 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		1.12 - M2	43,18 m ²	14
		1.13 - M2	43,18 m ²	
		1.14 - M2	43,18 m ²	
		1.15	85,53 m ²	
M II	PARTER	1.1 - M4	106,27 m ²	PUM
		1.2 - M2	43,18 m ²	652,56 m²
		1.3 - M1	37,68 m ²	PU
		1.4 - M2	43,18 m ²	753,36 m ²
		1.5 - M3	95,97 m ²	PC
		1.6 - M3	95,97 m ²	918,98 m ²
		1.7 - M2	43,18 m ²	% PUM W PU
		1.8 - M1	37,68 m ²	86,61%
		1.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		1.10 - M4	106,27 m ²	71,00%
		1.11	50,4 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		1.12	50,4 m ²	10
M IV	PARTER	1.1 - M3	67,19 m ²	PUM
		1.2 - M3	73,01 m ²	418,43 m²
		1.3 - M2	43,18 m ²	PU
		1.4 - M1	37,68 m ²	472,63 m ²
		1.5 - M2	43,18 m ²	PC
		1.6 - M3	73,01 m ²	576,17 m ²
		1.7 - M4	81,18 m ²	% PUM W PU
		1.8	54,2 m ²	88,53%
		% PUM W PC		
		72,62%		
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		7		

OKJ/ARCHITEKCI

DR INZ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UP. 01/2002

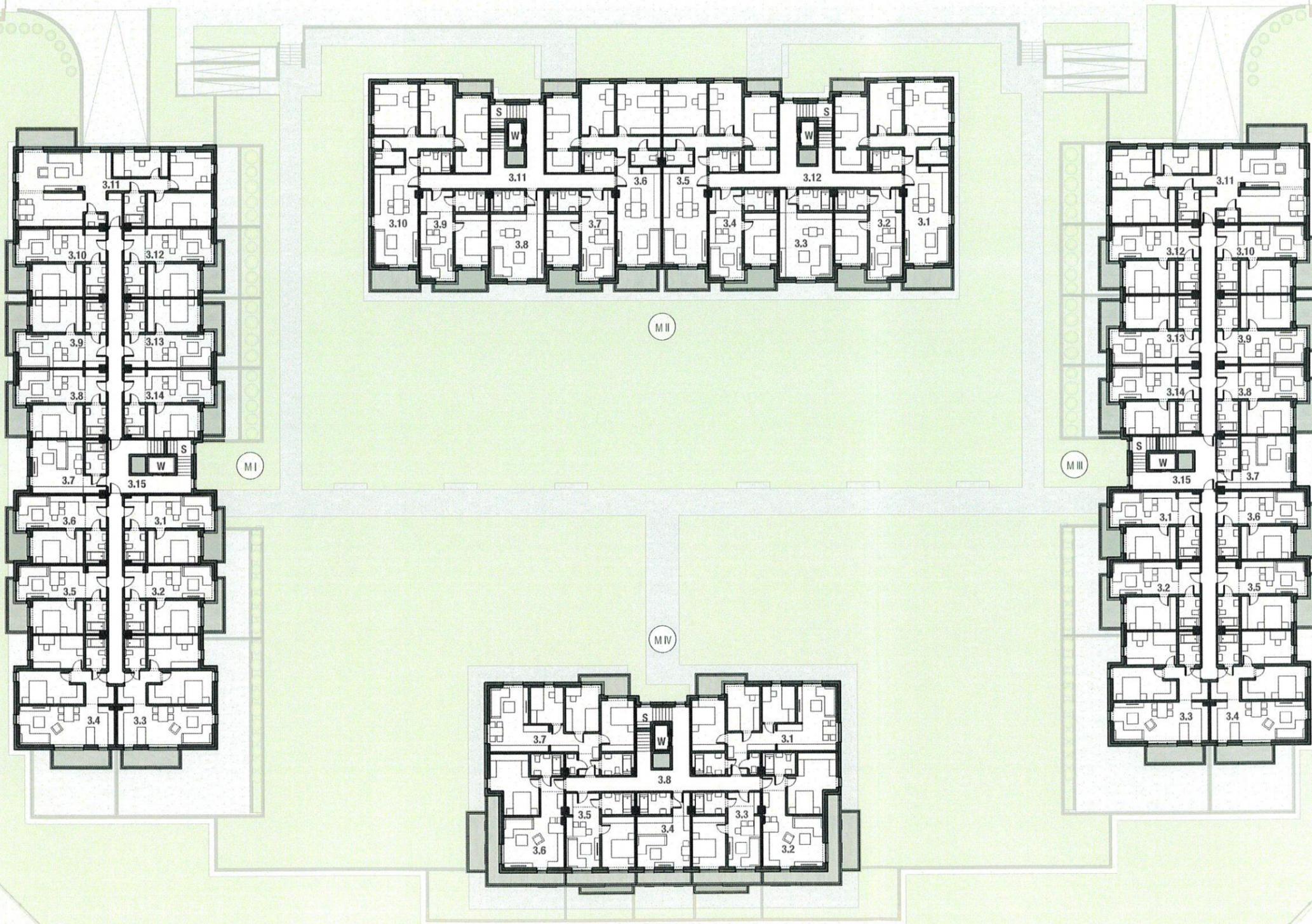
RZUT 2 KONDYGNACJI
SKALA 1:400



BUDYNEK	KOND.	POMIESZCZENIA	POW. UŻYT.	DANE, 1 BUDYNEK
M I, M III	KOND. POWT. 2, 3	2.1, 3.1 - M2	43,53 m ²	PUM
		2.2, 3.2 - M2	43,53 m ²	725,47 m²
		2.3, 3.3 - M3	74,71 m ²	PU
		2.4, 3.4 - M3	74,71 m ²	796 m ²
		2.5, 3.5 - M2	43,53 m ²	PC
		2.6, 3.6 - M2	43,53 m ²	962,88 m ²
		2.7, 3.7 - M1	31,8 m ²	% PUM W PU
		2.8, 3.8 - M2	43,18 m ²	91,13%
		2.9, 3.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		2.10, 3.10 - M2	43,18 m ²	75,34%
		2.11, 3.11 - M4	111,05 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		2.12, 3.12 - M2	43,18 m ²	14
		2.13, 3.13 - M2	43,18 m ²	
		2.14, 3.14 - M2	43,18 m ²	
2.15, 3.15	70,53 m ²			
M II	KOND. POWT. 2, 3, 4	2.1 - 4.1 - M4	106,27 m ²	PUM
		2.2 - 4.2 - M2	43,18 m ²	672,36 m²
		2.3 - 4.3 - M1	37,68 m ²	PU
		2.4 - 4.4 - M2	43,18 m ²	773,16 m ²
		2.5 - 4.5 - M4	105,87 m ²	PC
		2.6 - 4.6 - M4	105,87 m ²	918,98 m ²
		2.7 - 4.7 - M2	43,18 m ²	% PUM W PU
		2.8 - 4.8 - M1	37,68 m ²	86,96%
		2.9 - 4.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		2.10 - 4.10 - M4	106,27 m ²	73,16%
		2.11 - 4.11	50,4 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
2.12 - 4.12	50,4 m ²	10		
M IV	KOND. 2	2.1 - M4	81,18 m ²	PUM
		2.2 - M3	73,01 m ²	432,42 m²
		2.3 - M2	43,18 m ²	PU
		2.4 - M1	37,68 m ²	486,62 m ²
		2.5 - M2	43,18 m ²	PC
		2.6 - M3	73,01 m ²	576,17 m ²
		2.7 - M4	81,18 m ²	% PUM W PU
		2.8	54,2 m ²	88,86%
		% PUM W PC		
		75,05%		
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		7		

OKJ/ARCHITEKCI
DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002



BUDYNEK	KOND.	POMIESZCZENIA	POW. UŻYT.	DANE, 1 BUDYNEK
M I, M III	KOND. POWT. 2, 3	2.1, 3.1 - M2	43,53 m ²	PUM
		2.2, 3.2 - M2	43,53 m ²	725,47 m²
		2.3, 3.3 - M3	74,71 m ²	PU
		2.4, 3.4 - M3	74,71 m ²	796 m ²
		2.5, 3.5 - M2	43,53 m ²	PC
		2.6, 3.6 - M2	43,53 m ²	962,88 m ²
		2.7, 3.7 - M1	31,8 m ²	% PUM W PU
		2.8, 3.8 - M2	43,18 m ²	91,13%
		2.9, 3.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		2.10, 3.10 - M2	43,18 m ²	75,34%
		2.11, 3.11 - M4	111,05 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		2.12, 3.12 - M2	43,18 m ²	14
		2.13, 3.13 - M2	43,18 m ²	
		2.14, 3.14 - M2	43,18 m ²	
2.15, 3.15	70,53 m ²			
M II	KOND. POWT. 2, 3, 4	2.1 - 4.1 - M4	106,27 m ²	PUM
		2.2 - 4.2 - M2	43,18 m ²	672,36 m²
		2.3 - 4.3 - M1	37,68 m ²	PU
		2.4 - 4.4 - M2	43,18 m ²	773,16 m ²
		2.5 - 4.5 - M4	105,87 m ²	PC
		2.6 - 4.6 - M4	105,87 m ²	918,98 m ²
		2.7 - 4.7 - M2	43,18 m ²	% PUM W PU
		2.8 - 4.8 - M1	37,68 m ²	86,96%
		2.9 - 4.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		2.10 - 4.10 - M4	106,27 m ²	73,16%
		2.11 - 4.11	50,4 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		2.12 - 4.12	50,4 m ²	10
M IV	KOND. 3	3.1 - M4	81,18 m ²	PUM
		3.2 - M3	57,92 m ²	389,19 m²
		3.3 - M2	39,6 m ²	PU
		3.4 - M1	31,79 m ²	443,39 m ²
		3.5 - M2	39,6 m ²	PC
		3.6 - M3	57,92 m ²	524,61 m ²
		3.7 - M4	81,18 m ²	% PUM W PU
		3.8	54,2 m ²	87,77%
				% PUM W PC
		74,18%		
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		7		

OKJ/ARCHITEKCI

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPB. 01/2002

RZUT 4 KONDYGNACJI
SKALA 1:400

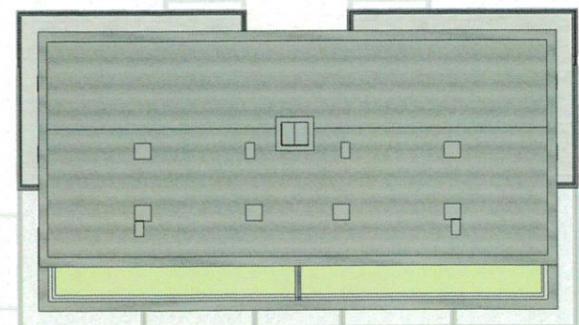
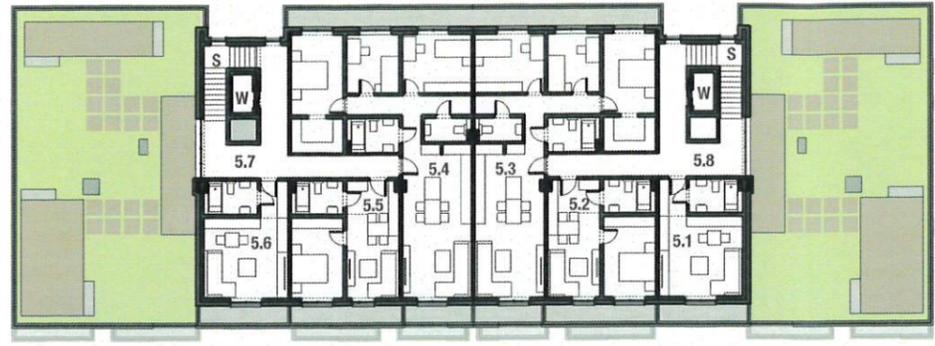


BUDYNEK	KOND.	POMIESZCZENIA	POW. UŻYT.	DANE, 1 BUDYNEK
M I, M III	KOND. 4	4.1 - M2	39,72 m ²	PUM
		4.2 - M4	88,02 m ²	657,4 m²
		4.3 - M4	88,02 m ²	PU
		4.4 - M2	39,72 m ²	719,74 m ²
		4.5 - M1	31,79 m ²	PC
		4.6 - M2	43,18 m ²	866,94 m ²
		4.7 - M2	43,18 m ²	% PUM W PU
		4.8 - M2	43,18 m ²	91,33%
		4.9 - M4	111,05 m ²	% PUM W PC
		4.10 - M2	43,18 m ²	75,82%
		4.11 - M2	43,18 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		4.12 - M2	43,18 m ²	12
		4.13	62,34 m ²	
M II	KOND. POWT. 2, 3, 4	2.1 - 4.1 - M4	106,27 m ²	PUM
		2.2 - 4.2 - M2	43,18 m ²	672,36 m²
		2.3 - 4.3 - M1	37,68 m ²	PU
		2.4 - 4.4 - M2	43,18 m ²	773,16 m ²
		2.5 - 4.5 - M4	105,87 m ²	PC
		2.6 - 4.6 - M4	105,87 m ²	918,98 m ²
		2.7 - 4.7 - M2	43,18 m ²	% PUM W PU
		2.8 - 4.8 - M1	37,68 m ²	86,96%
		2.9 - 4.9 - M2	43,18 m ²	% PUM W PC
		2.10 - 4.10 - M4	106,27 m ²	73,16%
		2.11 - 4.11	50,4 m ²	ILOŚĆ MIESZKAŃ
		2.12 - 4.12	50,4 m ²	10
M IV	KOND. 4	4.1 - M3	121,82 m ²	PUM
		4.2 - M2	121,82 m ²	243,64 m²
		4.3	14,67 m ²	PU
				258,31 m ²
				PC
				331,71 m ²
				% PUM W PU
				94,32%
				% PUM W PC
				73,44%
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		2		

©KJ/ARCHITEKCI

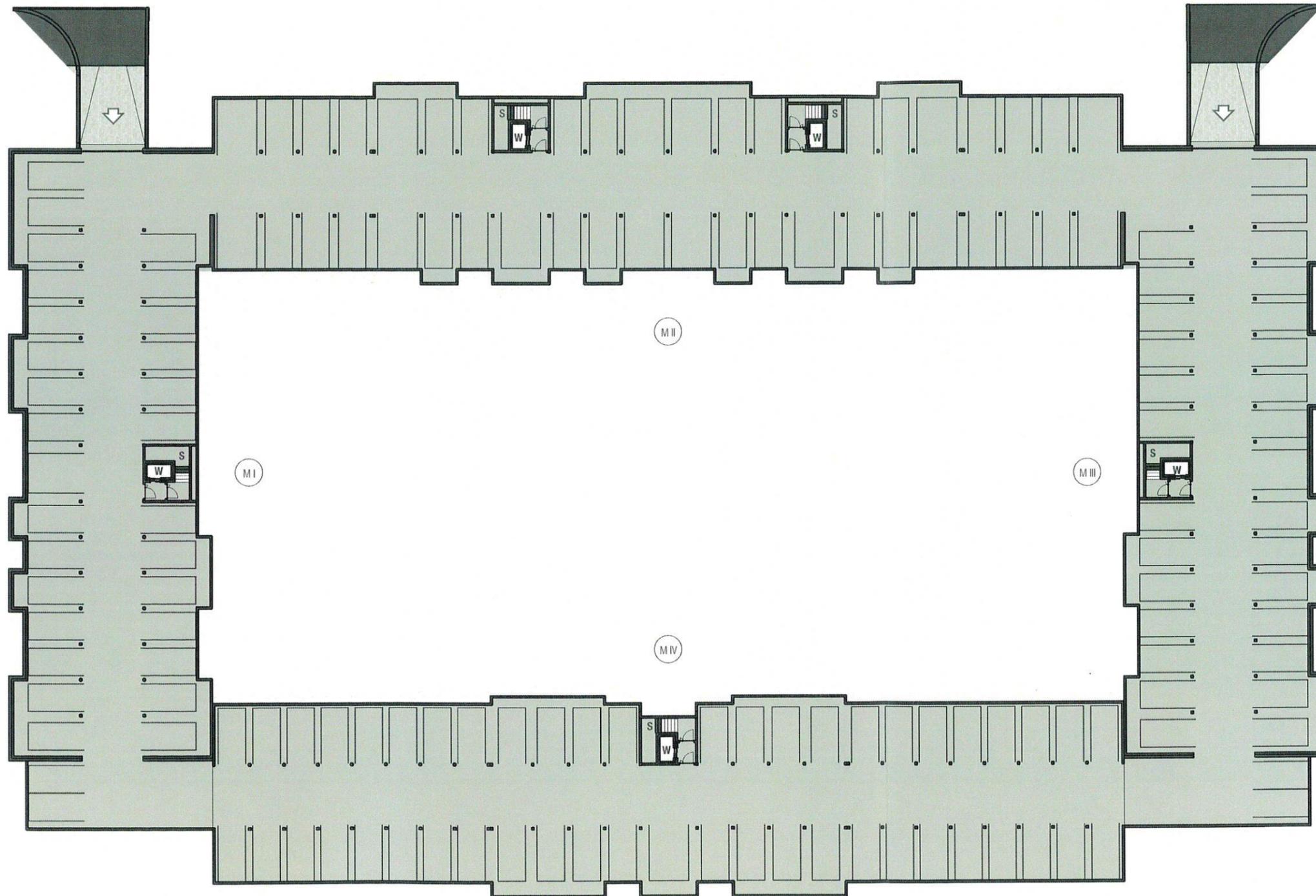
DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHYTEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UP. 01/2002



BUDYNEK	KOND.	POMIESZCZENIA	POW. UŻYT.	DANE, 1 BUDYNEK
M I, M III	KOND. 5	5.1 - M3	71,62 m ²	PUM
		5.2 - M3	68,18 m ²	247,7 m²
		5.3 - M3	68,18 m ²	PU
		5.4 - M2	39,72 m ²	284,88 m ²
		5.5	37,18 m ²	PC
				352,96 m ²
				% PUM W PU
				86,94%
				% PUM W PC
				70,17%
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		4		
M II	KOND. 5 OST.	5.1 - M1	31,79 m ²	PUM
		5.2 - M2	39,72 m ²	337,26 m²
		5.3 - M4	97,12 m ²	PU
		5.4 - M4	97,12 m ²	394,2 m ²
		5.5 - M2	39,72 m ²	PC
		5.6 - M1	31,79 m ²	506,55 m ²
		5.7	28,47 m ²	% PUM W PU
		5.8	28,47 m ²	85,55%
				% PUM W PC
				66,57%
		ILOŚĆ MIESZKAŃ		
		6		

RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ - GARAŻU WIELOSTANOWISKOWEGO
 SKALA 1:400



DANE JEDNEJ KONDYGNACJI PODZIEMNEJ	
POWIERZCHNIA CAŁKOWITA	4710,54 m ²
POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	4430,52 m ²

153 MIEJSCA POSTOJOWE
 W GARAŻU PODZIEMNYM

W TYM
 17 DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

GŁÓWNE OZNACZENIA:

S - KLATKA SCHODOWA
 W - WINDA

⇩ WJAZD DO GARAŻU

OKJ/ARCHITEKCI

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
 ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
 BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

ELEWACJA POŁUDNIOWA
SKALA 1:300



PRZEKÓJ PODŁUŻNY, WIDOK W KIERUNKU PÓŁNOCY
SKALA 1:300



OKJ/ARCHITEKCI
DR INZ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ,
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

ELEWACJA PÓŁNOCNA
SKALA 1:300



PRZEKRÓJ PODŁUŻNY, WIDOK W KIERUNKU POŁUDNIA
SKALA 1:300



OKI ARCHITEKCI
DR INZ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

ELEWACJA WSCHODNIA
SKALA 1:300



PRZEKRÓJ POPRZECZNY, WIDOK W KIERUNKU ZACHODU
SKALA 1:300



OKJ/ARCHITEKCI
DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR LIPR. 01/2002

ELEWACJA ZACHODNIA
SKALA 1:300



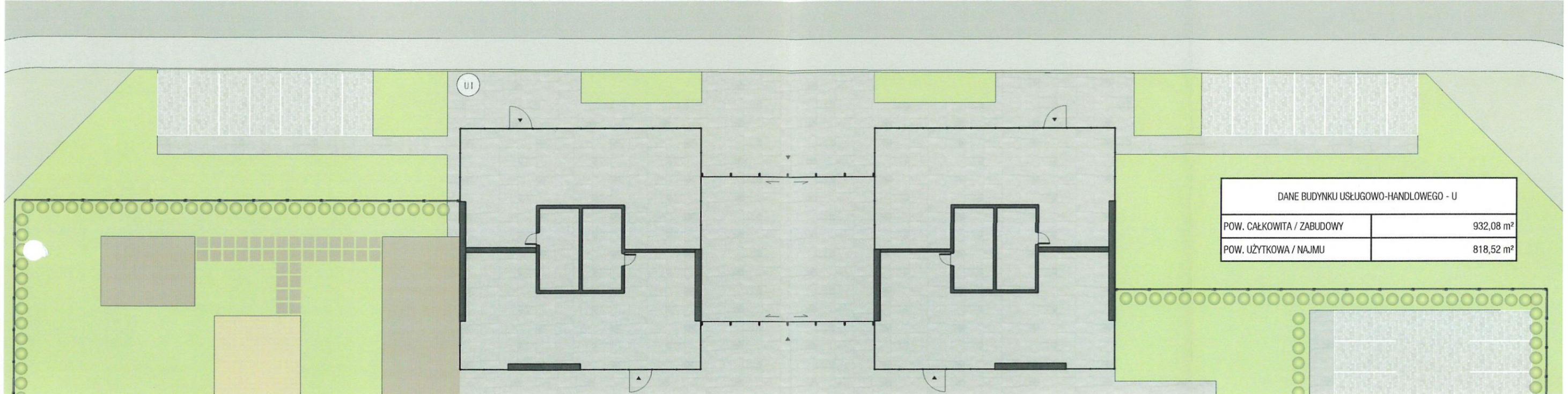
PRZEKRÓJ POPRZECZNY, WIDOK W KIERUNKU WSCHODU
SKALA 1:300



OKJ/ARCHITEKCI
DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

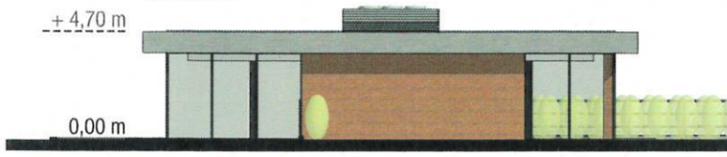
UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPR. 01/2002

RZUT PAWILONU USŁUGOWEGO, MOŻLIWE ALTERNATYWNE ARANŻACJE I PODZIAŁ NA LOKALE WEWNĄTRZ PAWILONÓW
SKALA 1:300

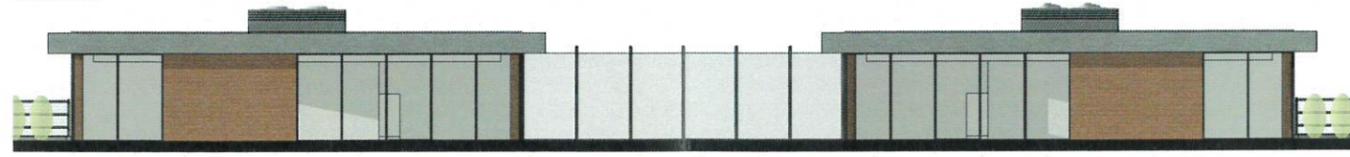


DANE BUDYNKU USŁUGOWO-HANDLOWEGO - U	
POW. CAŁKOWITA / ZABUDOWY	932,08 m ²
POW. UŻYTKOWA / NAJMU	818,52 m ²

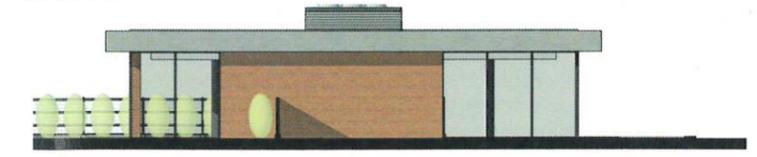
ELEWACJA ZACHODNIA
SKALA 1:300



ELEWACJA POŁUDNIOWA
SKALA 1:300



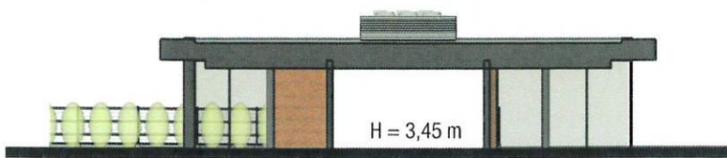
ELEWACJA WSCHODNIA
SKALA 1:300



ELEWACJA PÓŁNOCNA
SKALA 1:300



PRZEKRÓJ POPRZECZNY
SKALA 1:300



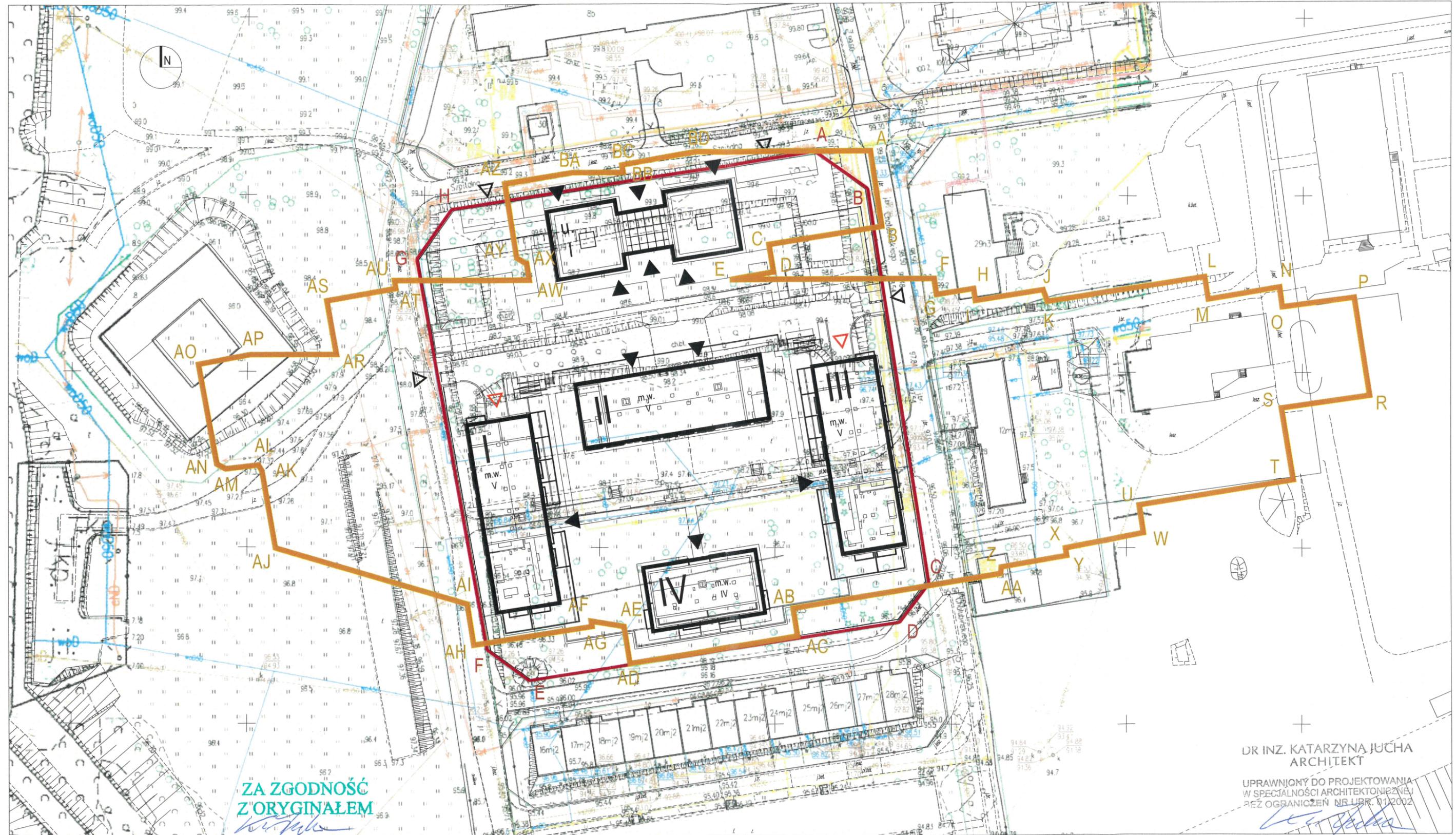
OKJ/ARCHITEKCI
DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ NR UPB. 01/2002

KJ/ARCHITEKCI

WSZYSTKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW, NA PODKLADZIE MAPY ZASADNICZEJ,
SKALA 1:1000



ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM

DR INŻ. KATARZYNA JUCHA
ARCHITEKT

UPRAWNIONY DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
REŻ OGRANICZEŃ NR LDR. 01/2002

LEGENDA:

A-H GRANICA DZIAŁKI 1/8

— BUDYNKI PROJEKTOWANE
- - - BUDYNKI ISTNIEJĄCE

▷ WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

▶ WEJŚCIE DO BUDYNKU

▷ WJAZD DO PARKINGU
PODZIEMNEGO

A-BD

GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW,
NAJBARDZIEJ ISTOTNY ELEMENT STANOWI GRANICA
ZACIENIAANIA PRZEZ BUDYNKI W DNIU RÓWNONOCY
WIOSENNEJ 21 MARCA POMIĘDZY GODZINĄ 7:00 A 17:00



**BURMISTRZ MIASTA
NOWY DWÓR MAZOWIECKI**

**URZĄD MIEJSKI
W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM**
ul. Zakroczyńska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
Tel. (22) 512-20-00, (22) 512-21-11
Fax (22) 512-21-01

sekretariat@nowydwormaz.pl
www.nowydwormaz.pl

Nowy Dwór Mazowiecki 2021-06-29

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

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
mieszaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

W odpowiedzi na Państwa wniosek z dnia 22.06.2021r. w sprawie możliwości przyjęcia 27 uczniów do Szkoły Podstawowej nr 4 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 4 w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bema 312 – przyszłych mieszkańców nowoprojektowanych czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym na działce o nr ewid. 1/8 w obrębie ewidencyjnym 3-05 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 2021r., poz. 1082).

BURMISTRZ

Jacek Kowalski

Nr zaświadczenia wg rejestru WES.4424.4.2021

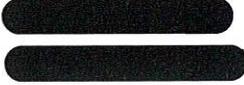


KONKRET
GRUPA

Nowy Dwór Mazowiecki, 23 czerwca 2021 roku

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

Osoba do kontaktu:



OŚWIADCZENIE INWESTORA

Jako pełnomocnik Inwestora oświadczam, że **nie zachodzi** kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków wielorodzinnych z wbudowanymi garażami wielostanowiskowymi na działce 1/8, obr 3-05 w Nowym Dworze Mazowieckim z inwestycjami, o których mowa w:

- 1) ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1933), w zakresie inwestycji dotyczących infrastruktury portowej oraz infrastruktury zapewniającej dostęp do portów lub przystani morskich,
 - 2) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018r. poz. 1474),
 - 3) ustawie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117 i 2361 oraz z 2018 r. poz. 650, 927 i 1338),
 - 4) ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1380),
 - 5) ustawie z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2017 r. poz. 2302),
 - 6) ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062 oraz z 2018 r. poz. 1118)
 - 7) ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczegółowych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 433)
 - 8) ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552 i 1566)
 - 9) ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 404),
 - 10) ustawie z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820 oraz z 2018r. poz. 1402),
 - 11) ustawie z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990)
 - 12) ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089)
- inwestycje, o których mowa w pkt. 1-12 mają pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi lub inwestycjami towarzyszącymi.

Z up. Inwestora
Sebastian Sosiński

GK.6220.8.2021

Nowy Dwór Mazowiecki, dnia 07.07.2021r.

Postanowienie

o odmowie wszczęcia postępowania

Na podstawie art. 61 a ustawy z dnia 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2021 r. poz.735 ze zm.) po analizie wniosku Spółki Modlin Lazaret Sp.z.o.o ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na: budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnych oraz pawilonem handlowo – usługowym w nier. 1/8 obręb 3-05 przy ul. Szpitalnej w Nowym Dworze Mazowieckim Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

postanawia

odmówić wszczęcia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na: budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnych oraz pawilonem handlowo – usługowym w nier. 1/8 obręb 3-05 przy ul. Szpitalnej w Nowym Dworze Mazowieckim.

Uzasadnienie

W dniu 28.06.2021 r. do Burmistrza Miasta w Nowym Dworze Mazowieckim wpłynął wniosek Spółki Modlin Lazaret Sp.z.o.o ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. *budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz pawilonem usługowo – handlowym w nier. 1/8 obręb 3-05 przy ul. Szpitalnej w Nowym Dworze Mazowieckim.*



Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. - *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2021r. poz. 247 ze zm.) decyzja środowiskowa wymagana jest dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

W rozporządzeniu Rady Ministrów w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. A wymienione zostały dwie sytuacje, w których przedsięwzięcie kwalifikuje się jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj. § 3 ust. 1 pkt. 55 lit. A tiret pierwsze Rozporządzenia – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą 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 2004r. *o ochronie przyrody*, lub otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy – przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia” oraz § 3 ust. 1 pkt. 55 lit.a tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, albo miejscowego planu odbudowy o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnie terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”. Ponadto do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko zalicza się przedsięwzięcia wymienione w § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. B rozporządzenia Rady Ministrów, tj. 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 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. A.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wolnostanowiskowym garażem podziemnym oraz pawilonem handlowo – usługowym w nier. 1/8 obręb 3-05 przy ul. Szpitalnej w Nowym Dworze Mazowieckim. Powierzchnia ww. działki wynosi 16946,0 m², tj. ok. 1,69 ha. Powierzchnia zabudowy wyniesie 4353,0 m², tj. ok. 0,43 ha, powierzchnia utwardzona 5841,1 m², tj. ok. 0,58 ha oraz powierzchnia biologicznie czynna 6751,9 m², tj. ok. 0,68 ha. Łącznie powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona wyniesie 10194,1 m², tj. ok. 1,0194 ha. Z tego wynika, że powierzchnia całkowita planowanej hali parkingu podziemnego wyniesie 4710,54 m², tj. 0,47 ha i zawiera się w niej powierzchnia zrzuconych wszystkich kondygnacji podziemnych i nadziemnych obiektów połączonych z halą parkingową – 4 budynków mieszkaniowych.

Planowana inwestycja będzie realizowana poza obszarami formami ochrony przyrody wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. – o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r., poz. 55).

Z przedstawionych w karcie informacyjnej informacji wynika, iż powierzchnia planowanej zabudowy nie osiągnie progu określonego w § 3 ust. 1 pkt. 55 lit.a tiret drugie (4ha) rozporządzenia Rady Ministrów oraz powierzchnia planowanego parkingu nie osiągnie progu określonego w § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. B (0,5 ha) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2021 poz. 247). Rodzaj, parametry



techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia nie kwalifikują go do grupy przedsięwzięcia wymienionych w § 2, ani w § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 poz. 1839) dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. - *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2021r. poz. 247).

W związku z tym, iż dla danego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach o której mowa w art. 71 ustawy z dnia 3 października 2008r. - *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2021r. poz. 247) Organ postanowił za bezpodstawne wszczynanie powstępowania administracyjnego w przedmiocie wydania decyzji środowiskowej.

Zgodnie z art. 61 a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) gdy żądanie, o którym mowa w art. 61, zostało wniesione przez osobę niebędącą stroną lub z innych uzasadnionych przyczyn postępowanie nie może być wszczęte, organ administracji publicznej wydaje postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania. Przepis art. 61 § 5 stosuje się odpowiednio.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na postanowienie o odmowie dopuszczenia do udziału w postępowaniu organizacji społecznej służy zażalenie do Samorządowego

Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego postanowienia. W trakcie biegu terminu do wniesienia zażalenia strona może zrzec się prawa do wniesienia zażalenia wobec organu administracji publicznej, który wydał postanowienie. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia zażalenia przez ostatnią ze stron postępowania, postanowienie staje się ostateczne oraz prawomocne.



Z up. BURMISTRZA
Janusz Mikuszewski
Z-ca Burmistrza

Otrzymują:

1. Spółki Modlin Łazarek Sp. z o.o ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań
2. A/a