

UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia _____ 2025r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji
towarzyszącej w rejonie ulic: Akacyjowej i Henryka Sienkiewicza
w Nowym Dworze Mazowieckim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacyjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim, tj.:
 - 1) inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D” z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05 oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04 (dalej: inwestycja mieszkaniowa);
 - 2) inwestycji towarzyszącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającej na przebudowie ul. Henryka Sienkiewicza, od ul. Akacyjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami ewidencyjnymi nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr ewid. 6 w obrębie 0045 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej na działkach ewidencyjnych: nr 92/1 w obrębie 0046 11-05 oraz na części działki 128 w obrębie 0045 11-04 (dalej: inwestycja towarzysząca).
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono odpowiednio:
 - 1) inwestycję mieszkaniową wymienioną w ust. 1 pkt 1 literami: A, B, C, D, E, F, G oraz cyframi 17, 18, 19, 20, 21, 22;
 - 2) inwestycję towarzyszącą wymienioną w ust. 1 pkt 2 cyframi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

§ 2. Dla inwestycji mieszkaniowej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały:

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 7000 m²;
- 2) maksymalną – 8150 m².

2. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 130;
- 2) maksymalną – 177.

3. Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej na terenie inwestycji.

4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:

- budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi;
- budowę budynku trzypoziomowego (dwie kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) garażowego;
- wykonanie przyłączy i instalacji dla obsługi wszystkich budynków;
- aranżacja przestrzeni ogólnodostępnej;
- budowę małej architektury, w tym placu zabaw;
- wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej – izolacja z nasadzeniami schodkowymi od strony drogi – ul. gen. Jerzego Przemysława Morawicza;
- przebudowę części istniejącej naziemnej i podziemnej infrastruktury.

5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu polegające na wykonaniu następujących przyłączy do sieci miejskich:

- 1) wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150mm w ul. Henryka Sienkiewicza;
- 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200mm w ul. Henryka Sienkiewicza;
- 3) energetycznych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE;
- 4) telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie uzgodnień do sieci wybranego operatora;
- 5) gazowego do istniejącej sieci w ulicy Henryka Sienkiewicza;
- 6) usunięcie kolizji z istniejącą energetyczną linią napowietrzną 15kV.

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działkach ewidencyjnych:

- 1) Nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05, dla których Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00080089/6;
 - 2) Nr 5/3 w obrębie 0045 11-04, dla których Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00076128/1.
8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
9. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3.** Dla inwestycji towarzyszącej wymienionej w § 1 ust. 1 pkt 2 niniejszej uchwały:
1. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - 1) zmiana aranżacji przestrzeni ogólnodostępnej – owa geometria drogi;
 - 2) wykonanie nowej jezdni, wymiana nawierzchni na bitumiczną;
 - 3) przebudowę i budowę zjazdów;
 - 4) wykonanie miejsc parkingowych ogólnodostępnych w ul. Henryka Sienkiewicza, w tym dla osób niepełnosprawnych;
 - 5) budowa elementów małej architektury;
 - 6) częściowa wycinka istniejącej zieleni i wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
 - 7) przebudowę drogi pożarowej na potrzeby inwestycji mieszkaniowej;
 - 8) przebudowę części istniejącej infrastruktury podziemnej;
 - 9) zapewnienie rezerwy pod drogę rowerową.
 2. Określa się następujące powiązanie inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu poprzez:
 - 1) przebudowę instalacji zewnętrznej oświetlenia ulicznego – lamp wysokich;
 - 2) zmianę zagospodarowania wód opadowych przez wykonanie błękitnej infrastruktury – budowa przyulicznych ogrodów deszczowych w ramach zieleni ulicznej.
 3. Charakterystykę inwestycji towarzyszącej określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
 4. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na działkach ewidencyjnych Nr 92/1 w obrębie 0046 11-05 i Nr 128 w obrębie 0045 11-04, dla których Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00073612/0.

5. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
6. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
7. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 4. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej;
- 2) załącznik nr 2 określający charakterystykę inwestycji mieszkaniowej;
- 3) załącznik nr 3 określający charakterystykę inwestycji towarzyszącej.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 6.

1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego;
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w rejonie ulic: Akacjowej i Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej jest wniosek inwestora. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej (dalej: „**specustawa mieszkaniowa**”), inwestor występuje za pośrednictwem Burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady.

W dniu 16 września 2024 r. firma NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. (dalej: „**Inwestor**”) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

- **inwestycji mieszkaniowej** polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D”, z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach ewidencyjnych nr 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie 0046 11-05 oraz budowie budynku garażowego na części działki ewidencyjnej nr 5/3 w obrębie 0045 11-04
- **inwestycji towarzyszącej** w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającej na przebudowie ul. Henryka Sienkiewicza, od ul. Akacjowej (od granicy działki ewidencyjnej nr 92/2 w obrębie 0046 11-05) do granicy z działkami ewidencyjnymi nr 102/11 w obrębie 0046 11-05 i nr ewid. 6 w obrębie 0045 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej na działkach ewidencyjnych: nr 92/1 w obrębie 0046 11-05 oraz na części działki nr 128 w obrębie 0045 11-04.

Zawiadomieniami z dnia 18.09.2024 r., 03.10.2024 r. oraz 14.10.2024 r. wzywano Inwestora do usunięcia braków formalnych we wniosku oraz informowano, że nieusunięcie braków w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia będzie skutkować pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia. Inwestor uzupełniał wniosek w dniach 30.09.2024 r., 09.10.2024 r. oraz 16.10.2024 r.

Wniosek został uznany za kompletny i zawierający wymagane przepisami prawa załączniki.

W związku z tym w dniu 21.10.2024 r. opublikowano wniosek wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Nowy Dwór Mazowiecki wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag tj. 21 dni, od dnia zamieszczenia. Dodatkowo powyższą informację Burmistrza Miasta opublikowano w lokalnej gazecie.

Pismami z dnia 23.10.2024 r. działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 specustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 wystąpiono o uzgodnienia niniejszego wniosku, z informacją, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomień. Do Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim wpłynęło 8 opinii, w tym 1 opinia zawierała uwagi, że na terenie objętym wnioskiem znajduje się energetyczna linia napowietrzna 15kV będąca pod napięciem, co powoduje ograniczenia zabudowy na tym terenie. Inwestor złożył dokumenty potwierdzające, że w trakcie realizacji jest usunięcie przedmiotowej linii napowietrznej średniego napięcia będącej w kolizji z planowaną budową budynków wielorodzinnych.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. uzgodniły negatywnie przedmiotowy wniosek przysyłając odpowiedź po terminie. Negatywne uzgodnienie zostało wysłane zgodnie ze stemplem na kopercie w dniu 09.12.2024 r., natomiast wpłynęło do tut. Urzędu 19.12.2024 r. Zgodnie ze zwrotką Organ uzgadniający otrzymał wniosek w dniu 29.10.2024 r., mając 21 dni na przedstawienie stanowiska. Zatem termin na odpowiedź minął 19.11.2024 r. Zgodnie z art. 7 ust. 15 specustawy mieszkaniowej nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia, uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W latach 2021-2024 Wydział Gospodarki Komunalnej w tut. Urzędzie Miejskim, jako zarządca ul. Henryka Sienkiewicza prowadził uzgodnienia, które doprowadziły do podpisania przez Burmistrza Miasta Umowy Nr 44.GK.2021 z dnia 10.12.2021 r. aneksowanej 15 listopada 2022 r. na przebudowę ul. Henryka Sienkiewicza. Następnie na mocy drugiej Umowy dla tego zadania Nr 21.GK.2024 z dnia 11.03.2024 r. Burmistrz Miasta pismem znak GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024 r. uzgodnił pozytywnie projektowany układ komunikacyjno-drogowy dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Henryka Sienkiewicza i ul. Akacyjowej. Inwestor dołączył kopię pozytywnego uzgodnienia do wniosku. Zatem projektowana przebudowa ul. Henryka Sienkiewicza, realizowana jako inwestycja towarzysząca w przedmiotowej sprawie, została zatwierdzana przez Burmistrza Miasta we wskazanym okresie czasu, stąd ponownie nie przedstawiano stanowiska w tej sprawie. Tym samym, zgodnie z art. 7 ust. 15, mając na uwadze następstwo prawne, dokonano pozytywnego uzgodnienia.

Dodatkowo w terminie wpłynęły uwagi Radnych Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim oraz przewodniczącego Zarządu Osiedla nr 5 „Nowodworzanka” mówiące o:

- udostępnieniu projektowanego placu zabaw dla wszystkich mieszkańców miasta;
- zmiany liczby kondygnacji projektowanego bloku przy skrzyżowaniu ul. Akacyjowej i Henryka Sienkiewicza na maksymalnie 4 kondygnacje;

- konieczności pełnej przebudowy skrzyżowania ul. Akacjowej z Henryka Sienkiewicza przez Inwestora;
- zapewnienie miejsc postojowych ogólnodostępnych na przebudowywanym odcinku ul. Henryka Sienkiewicza;
- konieczności wytyczenia przystanków autobusowych na ul. Akacjowej;
- konieczności wspólnego opracowania koncepcji przebudowy na skrzyżowaniu ul. Akacjowej, Morawicza oraz Bocznej.
- nałożeniu na Inwestora obowiązku bieżącego czyszczenia dróg, inwentaryzacji stanu dróg przed rozpoczęciem budowy w rejonie planowanej inwestycji, tak aby wszystkie ewentualne uszkodzenia były naprawione bez zbędnej zwłoki na koszt inwestora. Wnioskodawca po otrzymaniu opinii, uzgodnień i uwag nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma dostęp do:

- a) drogi publicznej - ul. Akacjowej i ulicy Henryka Sienkiewicza. (art. 17 ust.1 pkt);
- b) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej W ulicy Henryka Sienkiewicza znajduje się sieć wodociągowa średnicy 150 mm (woD150) oraz sieć kanalizacyjna średnicy 200 mm (ks200). Przewidziano wykonanie przyłączy do sieci miejskich: wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150 mm w ulicy Henryka Sienkiewicza, oraz kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200 mm w ul. Henryka Sienkiewicza oraz ksD600 od ulicy gen. Morawicza. (art. 17 ust. 1 pkt 2).
- c) istniejącej sieci elektroenergetycznej PGE w ulicy Henryka Sienkiewicza (art. 17 ust. 1 pkt 3).

Inwestor spełnił również warunki Standardów urbanistycznych Gminy Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonych Uchwałą Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej:

- 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. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się 300 m od planowanej inwestycji;
- 2) w odległości nie większej niż 2500 m od Szkoły Podstawowej Nr 7 im. Orła Białego w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Młodzieżowej 1 oraz Szkoły Podstawowej nr 5 im. Janusza Kusocińskiego przy ul. Chemików 1, które są w stanie przyjąć nie mniej

niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia 29 uczniów do ww. szkół oceniono na podstawie zaświadczenia nr wg rejestru ES.4424.29.2024 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 9 września 2024 r.

- 3) na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 2000 m. Inwestor wskazał, że w odległości ok. 1000 m od planowanej inwestycji znajduje się Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji przy ul. Sportowej 66 w Nowym Dworze Mazowieckim. Łączna powierzchnia obiektów sportowych i rekreacyjnych wynosi 21 877 m². Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 290 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika 28 m², co dało wynik 290 osób. 290 mieszkańców x 4m² = 1160 m² < 21 877 m² - warunek spełniony.

Inwestor określił także liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. Przy czym miejsca te zlokalizowano na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa. Zapewniono (177 lokali x 1,5 stanowiska postojowego) = 266 stanowisk postojowych w halach garażowych na poziomie P1-P2 w projektowanych budynkach, oraz w budynku garażowym trzypoziomowym dla obsługi inwestycji mieszkaniowej. Realizowane miejsca parkingowe w ul. H. Sienkiewicza w ramach inwestycji towarzyszącej pozostaną ogólnodostępne i nie wliczają się do bilansu miejsc parkingowych inwestycji mieszkaniowej.

W myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji obecnie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki).

W MPZP teren inwestycji mieszkaniowej przeznaczony został pod: teren usług centrotwórczych oznaczony symbolem 4.40 UC oraz teren parkingów i obiektów obsługi komunikacyjnej oznaczony symbolem 4.12 KS.

Inwestycja ta nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, tj. zgodnie z zapisami planu dla terenu 4.40 UC należy utrzymać istniejące formy zróżnicowanego zainwestowania i użytkowania terenów

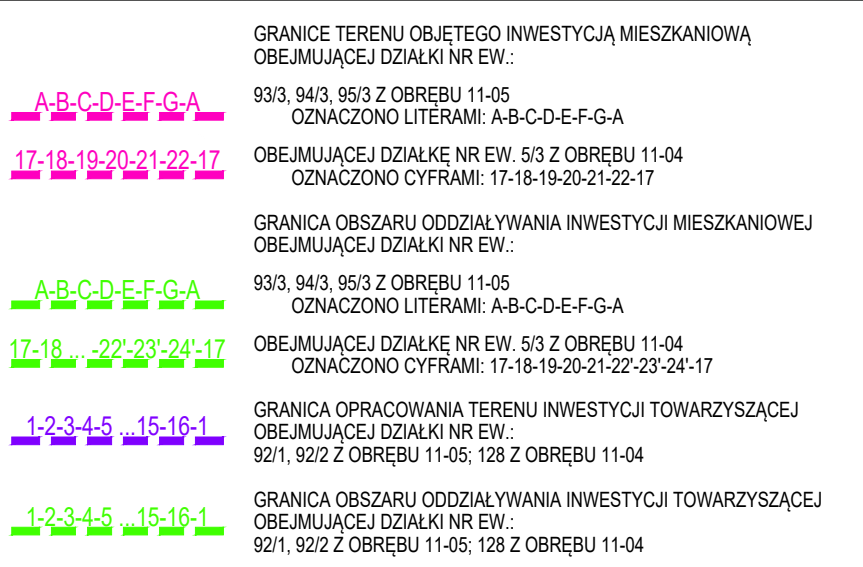
z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów. Dopuszcza się możliwość zmiany form użytkowania części obiektów, ale z zachowaniem terenów dla obiektów centrotwórczych podkreślających rolę ciągu ulic Paderewskiego, Morawicza jako łączników pomiędzy centrum miasta a Osiedlem Młodych. Przewiduje się możliwość rozbudowy, przebudowy, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej zarówno centrotwórczej jak i podstawowej. Na tym terenie zaprojektowano zespół zabudowy wielorodzinnej mieszkaniowej. Inwestycja towarzysząca polegająca na przebudowie ulicy Henryka Sienkiewicza przeznaczona w planie miejscowym jest pod ulicę klasy lokalnej oznaczona symbolem 65 KL.

Planowane inwestycje mieszkaniowa i towarzysząca nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, uchwalonym w dniu 30 grudnia 1999 r. uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim (dalej: „**Studium**”). Inwestycje zlokalizowane są na terenie określonym w Studium jako ciągły system usług miejskich. Treść studium nie zawiera wyraźnego zakazu czy ograniczenia uniemożliwiającego realizację inwestycji.

Burmistrz przedkłada Radzie Gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy Rada Miejska w Nowy Dwór Mazowiecki podejmuje uchwałę ustaleniu lokalizacji inwestycji biorąc pod uwagę stan zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Niniejszy projekt uchwały stanowi kolejny etap procedury, która została przedłużona w wyniku braku możliwości podjęcia decyzji. Została ona wskazana w piśmie Przewodniczącego Rady Miejskiej do wnioskodawcy z dn. 16.12.2024 r.



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr..... z dnia.....

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C i D”, z czterema garażami podziemnymi oraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędna infrastruktura techniczna na działkach 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki oraz na budowie budynku garażowego na części działki nr ewidencyjny 5/3, w obrębie ew. 11 - 04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki.

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

Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych

Po przeliczeniu możliwości przesyłowych istniejącego wodociągu względem zapotrzebowania wody na cele socjalne i ppoż. dla projektowanej inwestycji stwierdzono, że istniejąca uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Średnie dobowe zapotrzebowanie wody
Zapotrzebowanie wody na cele ppoż(hydranty w budynkach)
Ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych

$G_{d\acute{s}rzw} = 72 \text{ m}^3/\text{d}$
 $Q_{po\acute{z}.} = 2 \times 1,5 = 3,0 \text{ dm}^3/\text{s.}$
 $Q_{\acute{s}c} = 72 \text{ m}^3/\text{d.}$

Zapotrzebowanie na ciepłą wodę

Średnie dobowe zapotrzebowanie c.w.
Maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody
Zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie)
kW)

$G_{hc.w. d \acute{s}r.} = 44,40 \text{ m}^3/\text{d}$
 $G_{hc.w. h \text{ max}} = 4,8 \text{ m}^3/\text{h}$
 $Q \text{ max h} = 396 \text{ kW (}\acute{s}r.180$

Inwestycja obejmuje budowę instalacji hydrantowej p.poż. wewnętrznej oraz instalacji do obsługi węzłów sanitarnych socjalno-bytowej – do zaworu ze złączką na węża oraz pomieszczeń gospodarczych.

Średnie dobowe zapotrzebowanie wody: $G_{d\acute{s}rzw} = 12 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{po\acute{z}.} = 2 \times 1,5 = 3,0 \text{ dm}^3/\text{s.}$

Ilość wód opadowych dla budynków mieszkalnych

Ilość wód deszczowych obliczono dla miarodajnego natężenia deszczu $I = 200 \text{ dm}^3/(\text{s} \cdot \text{ha})$
Łączna ilość wód deszczowych wynosić będzie:
 $Q_d = 75 \text{ dm}^3/\text{s.}$

Założono 2 deszcze nawalne trwające 20 minut.

$Q_d = 2 \times 75 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60 \text{ s} \times 20 = 187200 \text{ dm}^3$ (na deszcze 2 x 20 min) $Q_d = 190 \text{ m}^3$

Zaprojektowano zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 190 \text{ m}^3$.

Woda ze zbiornika będzie wykorzystana do podlewania trawników na terenie inwestycji.

Ilość wód opadowych dla budynku garażowego

Ilość wód deszczowych obliczono dla miarodajnego natężenia deszczu $I = 200 \text{ dm}^3/(\text{s} \cdot \text{ha})$
Łączna ilość wód deszczowych wynosić będzie:

$Q_d = 35 \text{ dm}^3/\text{s.}$

Założono 2 deszcze nawalne trwające 20 minut.

$Q_d = 2 \times 35 \text{ dm}^3/\text{s} \times 60 \text{ s} \times 20 = 77200 \text{ dm}^3$ (na deszcze 2 x 20 min) $Q_d = 80 \text{ m}^3$

Zaprojektowano zbiornik retencyjny wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 80 \text{ m}^3$.

Woda ze zbiornika będzie wykorzystana do podlewania trawników na terenie inwestycji

Dla projektowanych dojeżdż oraz pozostałych utwardzeń na gruncie rodzimym nie jest wymagane oczyszczanie wód opadowych wprowadzanych powierzchniowo na tereny zielone. Z pozostałych powierzchni w projekcie założono odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych powierzchniowo na tereny zielone. Duża powierzchnia biologicznie czynna zachowana na działce umożliwia realizację ww. sposobu na odprowadzenie wód deszczowych. Planowana inwestycja nie będzie powodować zmiany stanu wody w gruncie szkodliwie wpływającego na grunty sąsiednie.

Zapotrzebowanie na ciepło	
Parametry pracy instalacji c.o.– temperatura zasilania/powrotu:	70/50 °C
Zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. i c.w.u. wynosi razem:	708 kW
Zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. wynosi:	528 kW
Zapotrzebowanie na ciepło do przygotowania c.w.u.	180 kW
Budynek zostanie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej.	
Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy	
Moc przyłączeniowa obiektów	Pp = 520 kW
Budynek zostanie podłączony w ramach warunków przyłączenia i na podstawie odrębnego opracowania PGE Dystrybucja S.A.	
- ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 15% ww. wartości	
Przyłącze do sieci teletechnicznej	z istniejącej studni teletechnicznej w pasie ul. Sienkiewicza
Planowany sposób zagospodarowania odpadów	– projektuje się pomieszczenie na odpady w parterze budynku D dostępne z zewnątrz także dla osób niepełnosprawnych – odpady będą segregowane i zagospodarowane wg regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego – Wyznaczone pomieszczenie ma powierzchnię umożliwiającą umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów. – Odpady gromadzone, rozdzielone i oznaczone będą w systemie segregacji odpadów stałych, zapewniającej zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych oraz odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych. Odpady wywożone i unieszkodliwiane będą przez koncesjonowane w gminie firmy w oparciu o okresowe umowy;
Bilans miejsc postojowych	
Zgodnie z wymaganiami UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 19 w związku z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje: § 1. Określa się lokalne standardy urbanistyczne dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących, o których mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021r. poz. 1538), zwanej dalej „ustawą” przyjęto na potrzeby koncepcji następujące założenia:	
Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych (MP)	dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny:

	Rozwiązania projektowe: Wymagane: a) Dla 177 lokali mieszkalnych – wymaganych jest 266 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych; b) Zaprojektowano 266 stanowisk postojowych na terenie własnym: G1 (47 mp) garaż na poziomie -1 G2 (23 mp), garaż na poziomie -1 G3 (47 mp) garaż na poziomie -2 G4 (21 mp) garaż na poziomie -2 G5 (128) na trzech poziomach W liniach rozgraniczających inwestycji towarzyszącej ma poziomie terenu zaprojektowano 50 stanowisk postojowych w tym 3 stanowiska dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne; Na terenie objętym inwestycją mieszkaniową zaprojektowano: 17 stojaków dla rowerów W ramach wymienionych wyżej miejsc parkingowych zaprojektowano miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych – 3 stanowiska dla samochodów <i>dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</i>. Przepisy odrębne tj. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Dz. U. 2023 poz. 645 wskazuje, w Art. 12a. 1. <i>Organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach wyznacząc miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej „kartą parkingową”:</i> 1) <i>na drogach publicznych;</i> 2) <i>w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym;</i> 3) <i>w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym.</i> 2. <i>Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1 (dot. dróg publicznych, stref zamieszkania – drogi publiczne i inne drogi oraz stref ruchu – drogi wewnętrzne), w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:</i> 1) <i>1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;</i> 2) <i>2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;</i> 3) <i>3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;</i> 4) <i>4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.</i>
--	--

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie czterech budynków wielorodzinnych „A, B, C, D”, z czterema garażami podziemnymi oraz budynku garażowego. Załączono do charakterystyki część graficzną stanowiącą schematy funkcjonalne zabudowy i podłączenia do uzbrojenia terenu.

Na terenie inwestycji mieszkaniowej zrealizowane zostaną:

- Budynek A mieszkalny, wielorodzinny, ośmiokondygnacyjny z garażem podziemnym,
- Budynek B mieszkalny, wielorodzinny, siedmiokondygnacyjny z garażem podziemnym,
- Budynek C mieszkalny, wielorodzinny, ośmiokondygnacyjny z garażem podziemnym,
- Budynek D mieszkalny, wielorodzinny, ośmiokondygnacyjny z garażem podziemnym,
- droga manewrowa do garażu podziemnego – pochylnia zadaszona;
- Budynek garażowy z drogą manewrową;
- plac zabaw,
- dojścia do budynków - nawierzchnie utwardzone;
- ściana oporowa od strony północno – wschodniej strony zamierzenia inwestycyjnego;
- zieleń niska i wysoka – nasadzenia nowych drzew na gruncie rodzimym, w liczbie nie mniejszej niż 30 szt. drzew, o obwodzie pnia drzewa wynoszącym nie mniej niż 14 cm, mierzone na wys. 100 cm, nasadzenia nowych krzewów na gruncie rodzimym, w ilości nie mniejszej niż 50 m², nasadzenia nowych pnączy na łącznej długości nie mniejszej niż 85 mb wzdłuż muru na wschodnio – północnej stronie granicy terenu inwestycji;
- ogrody deszczowe z roślinnością do obsadzenia ogrodów deszczowych;
- montaż elementów małej architektury takich jak ławki, kwietniki, kosze na śmieci, lampy, stojaki na rowery itp.
- budowa instalacji zewnętrznych, przyłączy,

Media i instalacje wewnętrzne:

Przewiduje się podłączenie budynków do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- sieci kanalizacji sanitarnej
- sieci kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej)
- sieci wodociągowej
- sieci gazowej
- sieci elektroenergetycznej
- sieci teletechnicznej

Przewiduje się wyposażenie budynku w następujące instalacje wewnętrzne i zewnętrzne:

- instalacja wodna
- instalacja wodna na cele ochrony przeciwpożarowej
- instalacja kanalizacyjna- bytowa - instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej bytowej
- instalacja wentylacji oddymiającej
- instalacja elektryczna
- instalacja teletechniczna i telekomunikacyjna
- przewiduje się możliwość zainstalowania indywidualnej instalacji klimatyzacji

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz określenie danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Powierzchnia terenu inwestycji	5 903 m ²
Powierzchnia w granicach A-B-C-D-E-F-G-A. w tym działki:	4 039 m ²
dz. nr ew. 93/3 obręb 11-05 o powierzchni	2 996 m ²
dz. nr ew. 94/3 obręb 11-05 o powierzchni	682 m ²
dz. nr ew. 95/3 obręb 11-05 o powierzchni	361 m ²
Powierzchnia w granicach 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17. stanowi część działki, która w całości ma powierzchnię zgodnie z nr ew. 5/3 obręb 11-04 o powierzchni	1 864 m ² 2 996 m ²

Całkowita powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wynosi 5 903 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna - min. (25%) 1 475,75 m² na gruncie rodzimym i stropach. W związku z tym, min. 50% pbc, tj. 737,88 m² zostanie zapewnione pod ogólnodostępne, nieogrodzone, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie własnym inwestycji mieszkaniowej.

	USTAWA	PROJEKT	
PBC	min. 25% 1475,75 m ²	1487,56 m ² (25,35% terenu inwestycji)	na gruncie rodzimym 1 115,5 m ²
			na stropodachu 744,12 m ²
UTWoRS	min. 50% PBC 737,88 m ²	952 m ² w tym 743,78 m ² PBC (50% PBC terenu inwestycji)	na gruncie rodzimym 743,8 m ²
			na stropodachu 22,2 m ²
			Powierzchnie utwardzone 186 m ²

Planowana powierzchnie max. Zabudowy < 2 650 m² (max.45 %)

Max. wysokość budynku A odpowiednio dla liczby kondygnacji liczona do górnej krawędź attyki od poziomu parteru 0,00):	8 25,4 m
Max. wysokość budynku B odpowiednio dla liczby kondygnacji liczona do górnej krawędź attyki od poziomu parteru 0,00):	7 24,0 m
Max. wysokość budynku C odpowiednio dla liczby kondygnacji liczona do górnej krawędź attyki od poziomu parteru 0,00):	8 25,4 m
Max. wysokość budynku D odpowiednio dla liczby kondygnacji liczona do górnej krawędź attyki od poziomu parteru 0,00):	8 25,4 m
Max. wysokość budynku garażowego odpowiednio dla liczby kondygnacji liczona do górnej krawędź attyki od poziomu parteru 0,00):	2 13,4 m

Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynków A,B,C,D

	minimalna	maksymalna
Planowana powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkalna	7 000 m ²	8 150 m ²
Powierzchnia całkowita łącznie	17 000 m ²	21 500 m ²
P.c. części nadziemnej	11 000 m ²	14 000 m ²
P.c. części podziemnej	6 000 m ²	7 500 m ²
Kubatura części nadziemnej	90 000 m ³	102 000 m ³

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Oznacza to, że dla projektowanej inwestycji nie jest

wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112.). Zgodnie z ww. ustawą oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowana poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie:.

§ 3. 1. 55) zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

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

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

oraz

§ 3. 1. 58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

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

b) 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej	5 903 m ² 0,59 ha < 4 ha
--	-------------------------------------

Powierzchnia przekształcona

Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej	4 888 m ² 0,48 ha < 1 ha
--	-------------------------------------

Zajęta pod garaże, parkingi

Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

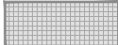
W projekcie wykluczono stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. dla działek sąsiednich. Projektowany obiekt nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.

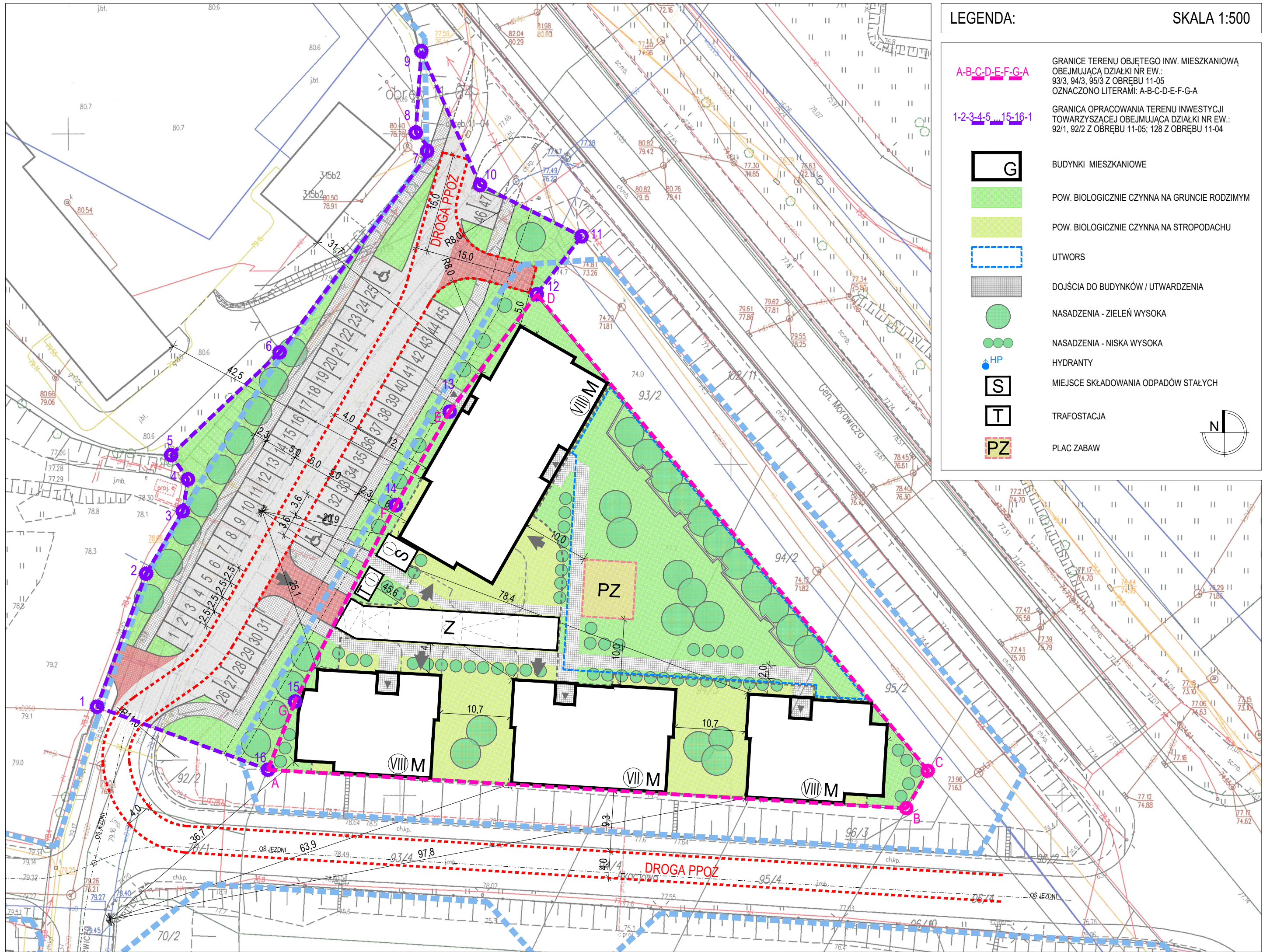
Po przeanalizowaniu rodzaju i lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz zidentyfikowaniu jego oddziaływania na środowisko stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie ma niewielki zakres, a oddziaływanie na środowisko będzie znikome i lokalne. W związku z powyższym nie występuje możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko na etapie budowy ani w czasie normalnej eksploatacji, ani w razie ewentualnej awarii.

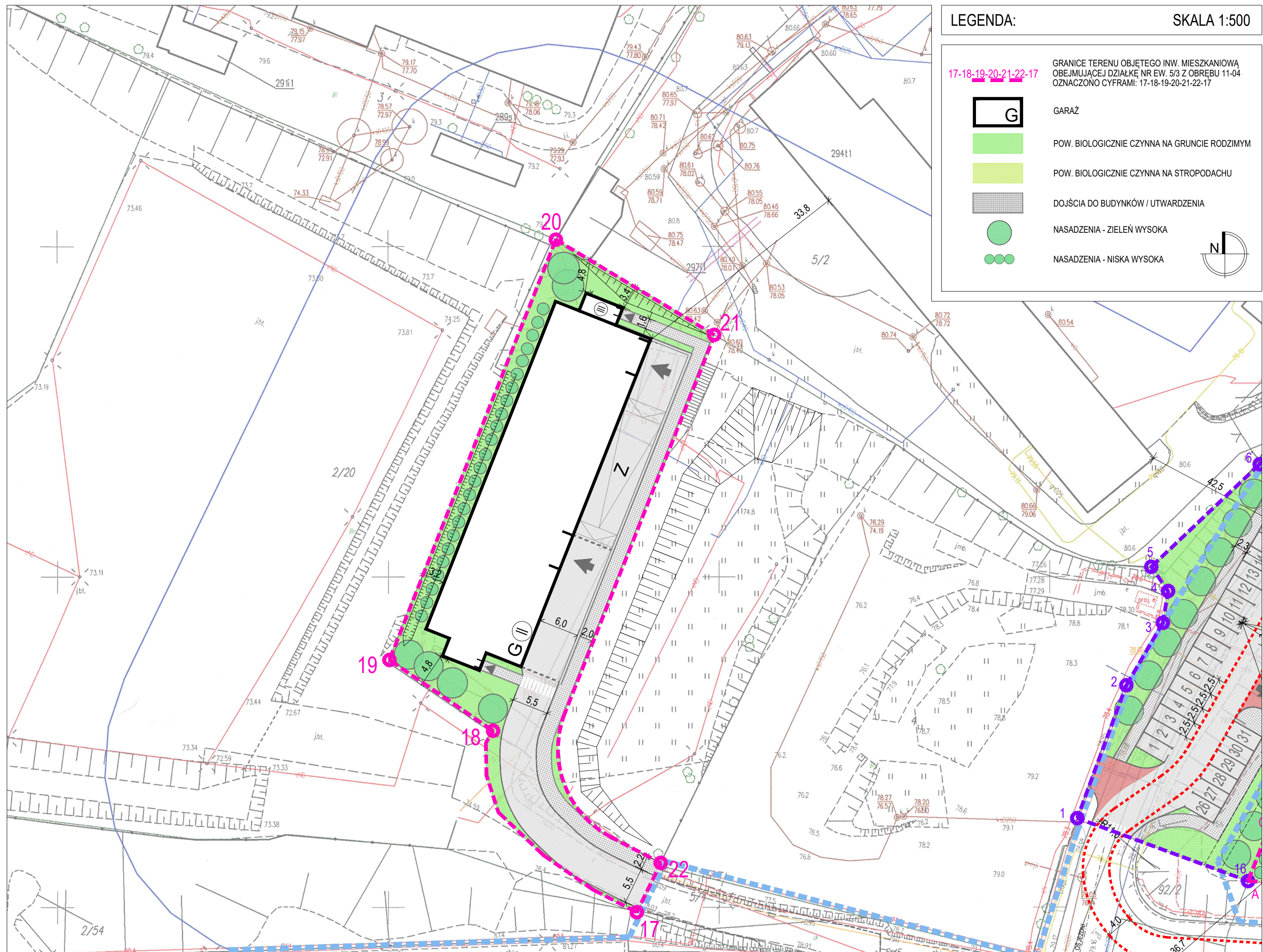
Na podstawie art. 71 ust. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), a także § 3 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) inwestycja nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie znacząco oddziałujące na środowisko.

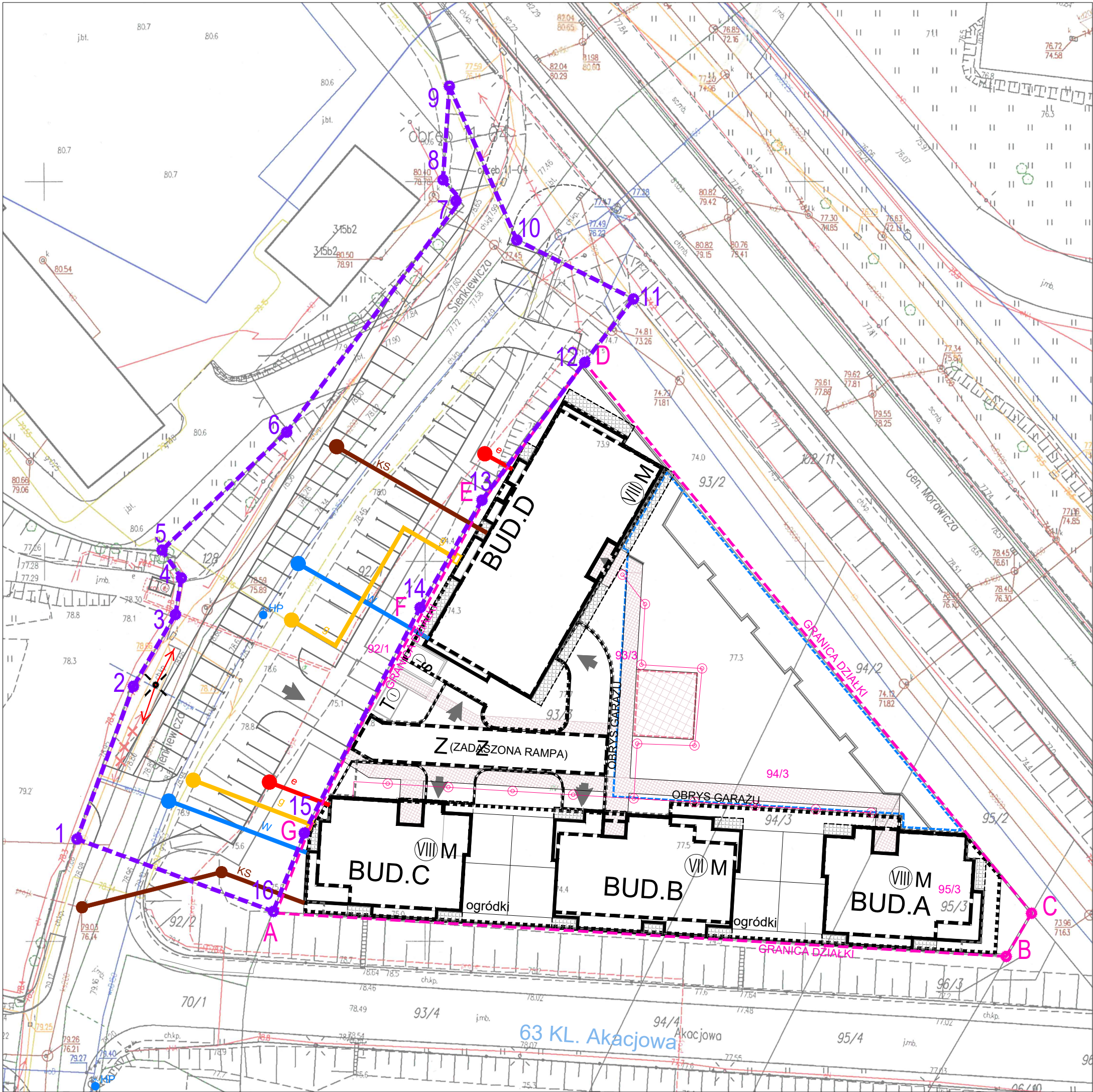
Na podstawie złożonej dokumentacji można stwierdzić, że przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, poza terenami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży, górskimi oraz leśnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych

Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

A-B-C-D-E-F-G-A	GRANICE TERENU OBJĘTEGO INW. MIESZKANIOWĄ OBEJMUJĄCĄ DZIAŁKI NR EW.: 93/3, 94/3, 95/3 Z OBRĘBU 11-05 OZNACZONO LITERAMI: A-B-C-D-E-F-G-A
1-2-3-4-5...15-16-1	GRANICA OPRACOWANIA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ OBEJMUJĄCĄ DZIAŁKI NR EW.: 92/1, 92/2 Z OBRĘBU 11-05; 128 Z OBRĘBU 11-04
	BUDYNKI MIESZKANIOWE
	POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GRUNCIE RODZIMYM
	POW. BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA STROPODACHU
	UTWORS
	DOJŚCIA DO BUDYNKÓW / UTWARDZENIA
	NASADZENIA - ZIELEŃ WYSOKA
	NASADZENIA - NISKA WYSOKA
	HYDRANTY
	MIEJSCE SKŁADOWANIA ODPADÓW STAŁYCH
	TRAFOSTACJA
	PLAC ZABAW







LEGENDA:

A-B-C-D-E-F-G-A

1-2-3-4-5...15-16-1

21/7

PROPONOWANE, SCHEMATYCZNE TRASY:

PROPONOWANE, MIEJSCA WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCEJ SIECI:

GRANICE TERENU OBJĘTEGO INW. MIESZKANIOWĄ
OBJĘMUJĄCĄ DZIAŁKI NR EW.:
93/3, 94/3, 95/3 Z OBRĘBU 11-05
OZNACZONO LITERAMI: A-B-C-D-E-F-G-A

GRANICA OPRACOWANIA TERENU INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCEJ OBJĘMUJĄCĄ DZIAŁKI NR EW.:
92/1, 92/2 Z OBRĘBU 11-05; 128 Z OBRĘBU 11-04

OZNACZENIA AKTUALNYCH
NUMERÓW DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

BUDYNKI PROJEKTOWANE

BUDYNKI PROJEKTOWANE
OBRYŚ CZ. PODZIEMNEJ

PROPONOWANE, SCHEMATYCZNE TRASY:

PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ

PRZYŁĄCZA GAZU

PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNEGO

PROPONOWANE, MIEJSCA WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCEJ SIECI:

PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ

PRZYŁĄCZA GAZU

PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNEGO

INWESTOR:

NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o.
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

OBIEKT:

ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A,B,C i D" WRAZ Z CZTEREMA GARAŻAMI PODZIEMNYMI
wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ew.: 93/3, 94/3, 95/3
w ob. ew. 11-05 na dz. nr ew.: 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w j. ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA I
ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA

w pasie drogowym ulicy akacjowej drogi gminnej, na działkach: 92/1 w obrębie ew. 11-05
oraz na działce nr ew. 128 w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki
w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej:

PROJEKTANT:

ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
02-785 Warszawa ul.Nutki 3, tel. +48 692 450 717, pt@ati.waw.pl

AUTOR:

dr inż. arch. Piotr Trębacz MA-2443
upr. w spec. architektonicznej MA/037/12

OPRACOWANIE:

inż. arch. Marcin Tadeusz Zieliński

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Beata Trębacz MA-1943
upr. w spec. architektonicznej MA/052/07

RYСУNEK:

ANALIZA POWIĄZAŃ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Z UZBROJENIEM TERENU

FAZA:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

DATA:

02.04.2024

SKALA:

1:500

BRANŻA:

ARCHITEKTURA

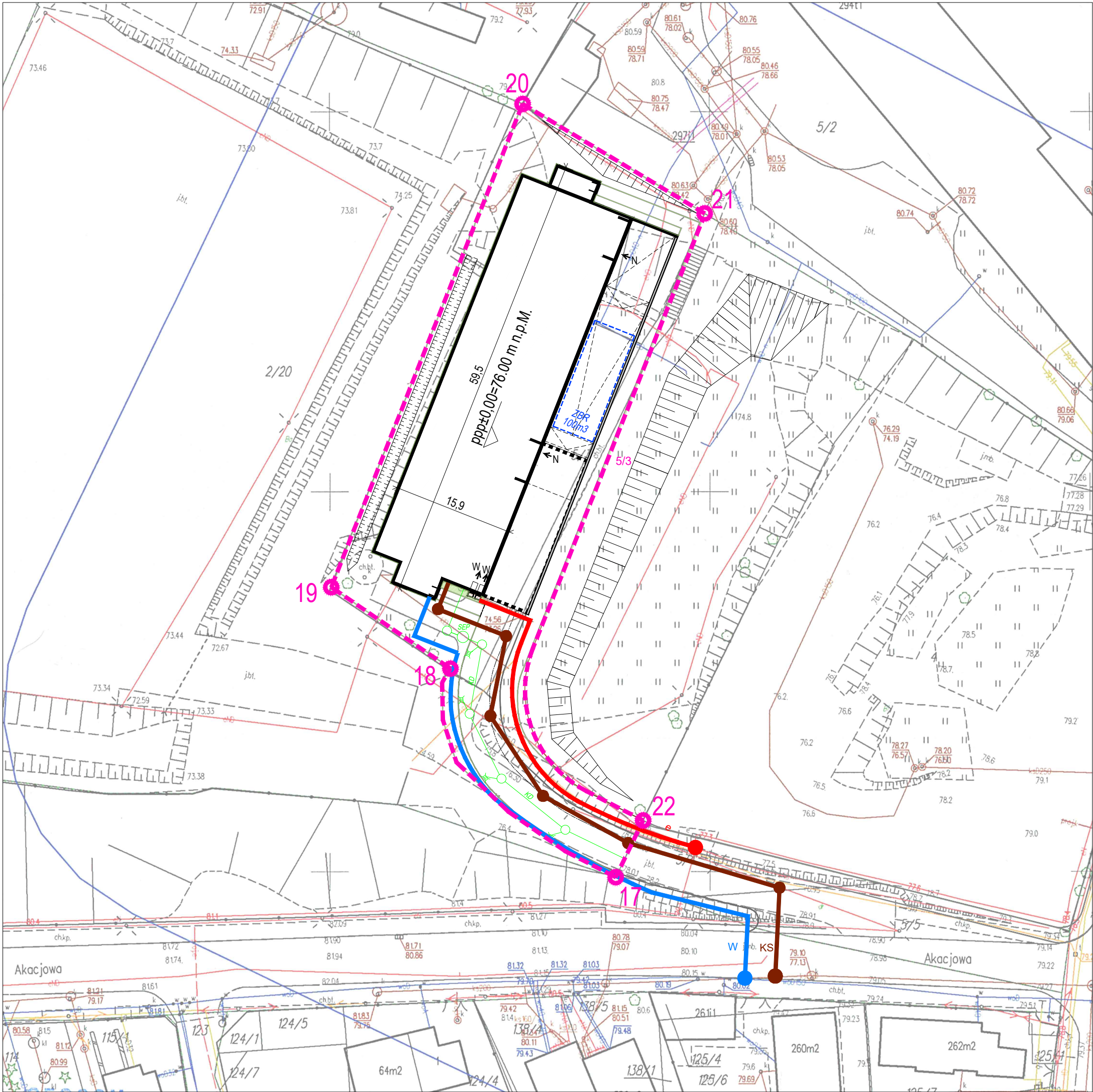
REWIZJA

K.00

RYСУNEK

S-1

ATI 2024



LEGENDA:

17-18-19-20-21-22-17

GRANICE TERENU OBJĘTEGO INW. MIESZKANIOWĄ
OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKĘ NR EW. 5/3 Z OBRĘBU 11-04
OZNACZONO CYFRAMI: 17-18-19-20-21-22-17

21/7

OZNACZENIA AKTUALNYCH
NUMERÓW DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

BUDYNKI PROJEKTOWANE

BUDYNKI PROJEKTOWANE
OBRYŚ CZ. PODZIEMNEJ

PROPONOWANE, SCHEMATYCZNE TRASY:

PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ

PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNEGO

PROPONOWANE, MIEJSCA WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCEJ SIECI:

PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWEGO

PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ

PRZYŁĄCZA ELEKTRYCZNEGO

INWESTOR:

NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o.
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

OBIEKT:

ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A,B,C i D" WRAZ Z CZTEREMA GARAŻAMI PODZIEMNYMI
wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach nr ew.: 93/3, 94/3, 95/3
w ob. ew. 11-05 na dz. nr ew.: 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w j. ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA I
ROZBUDOWA I PRZEBUDOWA
w pasie drogowym ulicy akacyjowej drogi gminnej, na działkach nr ew.: 92/1 w obrębie ew. 11-05
oraz na działce nr ew. 128 w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki
w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej:

PROJEKTANT:

ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
02-785 Warszawa ul.Nutki 3, tel. +48 692 450 717, pt@ati.waw.pl

AUTOR:

dr inż. arch. Piotr Trębacz MA-2443
upr. w spec. architektonicznej MA/037/12

OPRACOWANIE:

inż. arch. Marcin Tadeusz Zieliński

SPRAWDZAJĄCY:

mgr inż. arch. Beata Trębacz MA-1943
upr. w spec. architektonicznej MA/052/07

RYSUNEK:

ANALIZA POWIĄZAŃ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
Z UZBROJENIEM TERENU

FAZA:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

DATA:

02.04.2024

SKALA:

1:500

BRANŻA:

ARCHITEKTURA

REWIZJA

K.00

RYSUNEK

S-2

ATI 2024

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr.....Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim
z dnia

Charakterystyka inwestycji towarzyszącej

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegająca na przebudowie fragmentu drogi gminnej ulicy Henryka Sienkiewicza od skrzyżowania z drogą gminną ulicą Akacjową (od granicy działki nr ew. 92/2) do granicy z działkami nr ew. 102/11 w obrębie ew. 11-04 i nr ew. 6 w obrębie ew. 11-05, w pasie drogowym na działkach: nr ew. 92/1 w obrębie ew. 11-05 oraz na części działki nr ew. 128 w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

Planowane zapotrzebowanie na wodę, przyłącze	- nie dotyczy, inwestycja obejmuje przebudowę istniejących dwóch hydrantów Hp 80 zlokalizowanych na działce 92/1 w obrębie ew. 1105
Planowane zapotrzebowanie na energię, przyłącze	- nie dotyczy, inwestycja obejmuje przebudowę oświetlenia ulicznego z dostosowaniem do nowego układu komunikacyjnego (przebudowa oświetlenia dotyczy działki nr ew. 128 w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowieckim
Planowany sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych, przyłącze	- nie dotyczy
Planowane zapotrzebowanie na ciepło, przyłącze	- nie dotyczy
Planowany sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych,	- na przebudowywanym odcinku drogi brak jest kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód jest powierzchniowe na teren przyległy. W obszarze opracowania zlokalizowana jest podziemna sieć teletechniczna, kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa oraz gazociąg. Projektuje się zebranie wód opadowych z przebudowywanego odcinka ulicy Sienkiewicza przez system odwodnień liniowych oraz wpust deszczowy i poprowadzenie kanałem do studni chłonnych. Projektuje się studnie wpustową z osadnikiem o głębokości 0,9m wg KPED 02.13. Projektuje się wpust uliczny z koszem na nieczystości z kratą wpustową klasy D400 KN z zawiasem Projektuje się 4 odwodnienia liniowe zlokalizowane na zjazdach na posesję. Odwodnienie wykonane z tworzywa sztucznego PP o krawędzi ze stali ocynkowanej i szerokości w świetle systemu odwodnienia 150mm. Ruszt klasy obciążenia D400 mocowany na zatrzask. System odwodnienia wyposażony jest w skrzynki odpływowe wykonane z tworzywa sztucznego LLDPE (polietylen o małej gęstości) Studnie chłonne zostaną wykonane z kręgów betonowych o średnicy f 200 mm z betonu B45 zgodnie z PN-EN 1917:2004. Studnię należy przykryć włazem klasy D400 BECU wg PN EN 124 wentylowanymi z ryglami i zabezpieczeniem przed obrotem oraz wypełnić kruszywem
Przyłącze do sieci teletechnicznej	- nie dotyczy. W ulicy jest istniejący kanał technologiczny
Planowany sposób zagospodarowania odpadów	- nie planuje się zmiany sposobu zagospodarowania odpadów;

Bilans miejsc postojowych	
Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych (MP) na terenie inwestycji towarzyszącej	na poziomie terenu 50 stanowisk postojowych W ramach wymienionych wyżej miejsc parkingowych zaprojektowano miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych – 3 stanowiska dla samochodów dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Przepisy odrębne tj. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Dz. U. 2023 poz. 645 wskazuje, w Art. 12a. 1. <i>Organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej „kartą parkingową”:</i> 1) na drogach publicznych; 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym; 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym. 2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1 (dot. dróg publicznych, stref zamieszkania – drogi publiczne i inne drogi oraz stref ruchu – drogi wewnętrzne), w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż: 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15; 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40; 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100; 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych

Planowana inwestycja polegać będzie na rozbudowie i przebudowie układu drogowego przez wytyczenie nowej geometrii drogi wraz z poszerzeniem pasa drogowego oraz budową stanowisk postojowych, studni chłonnych wraz z przykanalikami i wpustami deszczowymi oraz wykonaniem robót towarzyszących, w tym usunięciem kolizji.

Planowana inwestycja przewiduje wykonanie układu komunikacyjnego zgodnie z uzgodnieniem wydanym przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki znak sprawy GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024r. w sprawie uzgodnienia zmiany względem uzgodnienia znak: GK.7021.4.81.2021 z dnia 12.07.2021r. projektowanego układu komunikacyjno drogowego dla nowo projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacyjnej róg ul. Henryka Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim informuję, że uzgadniam pozytywnie założenia projektowe zawarte w złożonym załączniku mapowym, W zakresie w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości, przylega do nieruchomości lub powoduje ewentualne ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Miasta Nowy Dwór Mazowiecki pod warunkiem: zaprojektowania połączenia przebudowywanego odcinka ul. Henryka Sienkiewicza z istniejącą ul. Przytorową wzdłuż wiaduktu kolejowego.

Wykonanie połączenia odcinka ul. Henryka Sienkiewicza z istniejącą ul. Przytorową wzdłuż wiaduktu kolejowego zgodnie z uzgodnieniem wydanym przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki znak sprawy GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024r. w sprawie uzgodnienia zmiany względem uzgodnienia znak: GK.7021.4.81.2021 z dnia 12.07.2021r. projektowanego układu komunikacyjno drogowego dla nowo projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacjowej róg ul. Henryka Sienkiewicza w zostanie objęte odrębną procedurą administracyjną (ZRID). Włączenie obejmie działki ewidencyjne nr 5/6, 5/7 i 6 w obrębie ew. 11-05.

Wykonanie remontu nawierzchni ulicy Henryka Sienkiewicza bez zmiany geometrii drogi na działce nr ew. nr ew. 92/2 w obrębie ew. 1105 oraz na części działki nr ew. 128 w obrębie ew. 1104, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowieckim w Nowym Dworze Mazowieckim zostanie objęte odrębną procedurą administracyjną. Remont obejmie wyłącznie wykonanie przejścia dla pieszych inteligentnego, z systemem czujników ruchu, punktowych elementów odblaskowych, biało-czerwonych pasów, znaków drogowych z lampami LED i nawierzchni antypoślizgowej.

Zakres projektu rozbudowy i przebudowy pasa drogowego ulicy Sienkiewicza – drogi gminnej obejmuje:

- wprowadzenie „nakładki” z masy mineralno-asfaltowej na długości 101,36 m.
- ustawienie/wymiana krawężników chodnika na dł. 233,21
- wykonanie przebudowy chodnika z poszerzeniem na dł. 203,21, z zachowaniem wymagań zawartych dla zabudowy ekstensywnej - WRD-41.2 Wytyczne projektowania infrastruktury dla pieszych. Część 2: Wytyczne projektowania infrastruktury liniowej dla pieszych - (chodnik 2,5 m - na ulicach klasy D w obszarach zabudowy o małej intensywności, gdy prędkość dopuszczalna pojazdów jest nie większa niż 50 km/h, dopuszcza się stosować chodniki o minimalnej szerokości, a w szczególności: 2,5 m w przypadku chodników położonych w korytarzach ulic D.(chodnik 1,8 plus pas buforowy część użytkowa – 0,5 m plus pas obsługujący 0,2 m);
- wykonanie przebudowy i budowa zjazdów z dostosowaniem ich niwelety do drogi, chodnika w ciągu bez przeszkód i istniejącej nawierzchni na działkach obsługiwanych przez te zjazdy;
- wykonanie zabezpieczenia drzew w pasie drogowym w ramach przebudowy chodnika - krata;
- usunięcie karpy po ściętym drzewie;
- wykonanie umocnienia skarp / terenu na odcinku wykonywanego pobocza – przy *pochyleniu* skarpy większym niż 1:1,5, umocnienie skarp poprzez ułożenie ażurowych płyt betonowych;
- wykonanie odwodnienia drogi;
- aktualizacja oznakowania poziomego i pionowego,

Na podstawie danych dotyczących istniejącego oraz przewidywanego ruchu przyjęto:

- kategoria ruchu: KR2 dla istniejącej drogi ulicy Sienkiewicza;
- nawierzchnia mineralno-asfaltowa (na jezdni),
- szerokość nawierzchni drogi na odcinku przebudowywanego pasa drogowego: ok. 6,0 m.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz określenie danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji

Powierzchnia terenu inwestycji towarzyszącej

2 836 m²

Powierzchnia w granicach 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16.

W bilansie powierzchni biologicznie czynnej uwzględniono zieleń na gruncie rodzimym na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację.

Droga klasy	D – lokalna,
Prędkość projektowa	30 km/h,
Szerokość jezdni	6,00 m,
Szerokość chodnika	1,80 – 2,30 m
Długość drogi	101,36 m

Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko

Projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Oznacza to, że dla projektowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029.).

Przedmiotowa inwestycja nie znajduje się w żadnej strefie związanej z obszarem NATURA 2000, nie leży również w sąsiedztwie ww. obszarów.

Realizacja przedmiotowej drogi, ze względu na poprawę istniejącego stanu technicznego, nie spowoduje zwiększenia emisji hałasu w stosunku do stanu obecnego. Ponadto, jak wynika z analiz przeprowadzonych dla dróg o większym natężeniu ruchu, na etapie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, tj. drogi o natężeniu ruchu wynoszącym poniżej 1300 pojazdów w obu kierunkach na dobę (w ujęciu prognozy pięcioletniej), przy niewielkim udziale pojazdów ciężarowych, nie wystąpią przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów przyległych zarówno w porze dnia, jak i porze nocy. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że przedmiotowa inwestycja, poprzez poprawę stanu technicznego nawierzchni, wpłynie na obniżenie obecnego poziomu emisji, a co za tym idzie jego oddziaływanie nie będzie powodowało przekroczenia poziomów dopuszczalnych na terenach sąsiadujących z obiektem.

Obiekt nie wytwarza: promieniowania jonizującego, pola elektromagnetycznego, innych zakłóceń. Przedmiotowa inwestycja nie wpływa negatywnie na obszary NATURA 2000.

Zgodnie z ww. ustawą oraz Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko planowana zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowana poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-3 tej ustawy nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, na podstawie:.

§ 3. 1. 62) drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt. 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;;

Długość drogi 101,36 m < 1 ha

Na podstawie art. 71 ust. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 84 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029.), a także § 3 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) inwestycja nie kwalifikuje się jako przedsięwzięcie znacząco oddziałujące na środowisko - dla inwestycji drogowej objętej koncepcją o długości poniżej 1 km decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana. Całkowita długość odcinka przebudowywanego drogi wynosi 101,36 m.

Na podstawie złożonej dokumentacji można stwierdzić, że przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, poza terenami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych oraz ujść rzek. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży, góorskimi oraz leśnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych

Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

Po przeanalizowaniu rodzaju i lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz zidentyfikowaniu jego oddziaływania na środowisko stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie ma niewielki zakres, a oddziaływanie na środowisko będzie znikome i lokalne. W związku z powyższym nie występuje możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko na etapie budowy ani w czasie normalnej eksploatacji, ani w razie ewentualnej awarii.



LEGENDA:



--- PROJEKTOWANE I ISTNIEJĄCE LINIE ROZGRANICZAJĄCE ULIC ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

1-2-3-4-5...15-16-1 GRANICA OPRACOWANIA TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ I OBEJMUJĄCEJ DZIAŁKI NR EW.: 92/1 W OBRĘBIE 11-05; 128 W OBRĘBIE 11-04

ELEMENTY PROJ. INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ OBJĘTE WNIOSEM O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

- NAWIERZCHNIA JEZDNI
- CHODNIKI
- ZJAZD NA DROGĘ PUBLICZNĄ
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
- ZIELEŃ WYSOKA
- STANOWISKA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW UŻYTKOWANYCH PRZECZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE
- STANOWISKA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- PPOŻ DROGA POŻAROWA