

UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia _____ 2022r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pomiędzy
ulicami: Dębową/Leśną/Pogodną 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 2022 r. poz. 559 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 2021 r. poz. 1538) (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dziesięciu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J”, z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A”, przeznaczonym na placówkę oświatową na części działek ewid. nr 34/14, 35/1, 36/8, 37/8, 38/9, 39/10, 40/14, 43/7, 44/11 oraz działkach ewid. nr 40/20, 40/22, 41/7, 42/7 w obrębie 0039 9-02 oraz układem drogowym na części działek ewid. nr 30/1, 30/4, 31/4, 32/4, 33/5, 34/6, 34/14, 35/1, 44/11, 45/5, 46/11, 47/7, 48/1, 49/1, 49/3 w obrębie 0038 9-02 pomiędzy ulicami Dębową, Leśną i Pogodną w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący kopią mapy do celów projektowych w skali 1:500, w którym oznaczono granice linią przerywaną koloru czerwonego i odpowiednio literami ABCDEFGHIJKLMNOPRA.
2. Granice obszaru oddziaływania obiektów objętych inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, będący kopią mapy do celów projektowych w skali 1:500, w którym oznaczono granice linią przerywaną koloru czerwonego.
3. Ustala się granice zespołu dziesięciu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J”, z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A”, przeznaczonym na placówkę oświatową, oznaczone literami E, F, L, M, N, O, P, R, S na załączniku nr 1.
4. Ustala się granice układu drogowego oznaczone literami A, B, C, D, E, S, R, S, A i F, G, H, I, J, K, L, F na załączniku nr 1.

§ 3.

Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1. minimalną: 24 000 m²,
2. maksymalną: 28 000 m².

§ 4.

Ustala się liczbę mieszkań w budynkach:

1. minimalną: 480,
2. maksymalną: 515.

§ 5.

1. Ustala się zakres inwestycji przeznaczony na działalność usługową jaką jest lokal usługowy w parterze budynku „A” przeznaczony na placówkę oświatową o powierzchni użytkowej do 500 m².
2. Określa się, że wyodrębniona część inwestycji mieszkaniowej przeznaczona na działalność usługową jaką jest placówka oświatowa nie przekroczy powierzchni 2000 m² oraz 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu będą polegać na realizacji zabudowy dziesięciu budynków mieszkalnych.
2. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej niezbędne będzie wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w ulicy Dębowej: wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych.
3. Zagospodarowanie terenu będzie obejmować: realizacja zabudowy dziesięciu budynków mieszkalnych, któremu towarzyszyć będzie wykonanie przyłączy do istniejącej infrastruktury technicznej w ulicy Dębowej: wodno-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, energetycznych i teletechnicznych. Ponadto na terenie inwestycji projektuje się plac zabaw, naziemne oraz podziemne miejsca postojowe. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji.
4. Obecnie obszar inwestycji jest niezabudowany i nieogrodzony, więc należy uznać, że wszelkie działania związane z realizacją projektu stanowić będą zmianę w dotychczasowym zagospodarowaniu.

§ 7.

1. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu polegające na wykonaniu następujących przyłączy do sieci miejskich:
 - 1) wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 225 mm w ulicy Dębowej,
 - 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej o średnicy 200 mm w ulicy Dębowej,
 - 3) sieci ciepłej z istniejącej sieci ciepłej w ulicy Leśnej i Dębowej,
 - 4) energetycznych do istniejącej sieci elektroenergetycznej PGE,
 - 5) telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.
2. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu oznaczono na załączniku nr 1.
3. Uzbrojenie terenu i podłączenie do miejskich sieci założono zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 8.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:

1. Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych:
 - 1) średnie dobowe zapotrzebowanie wody: $G_{d\acute{r}zw} = 200 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - 2) zapotrzebowanie wody na cele ppoż. (hydranty w budynkach): $Q_{po\acute{z}} = 2 \times 1,5 = 3,0 \text{ dm}^3/\text{s}$,

- 3) ilość odprowadzonych ścieków sanitarnych: $Q_{\text{śc}} = 200 \text{ m}^3/\text{d}$.
2. Zapotrzebowanie na ciepłą wodę:
- 1) średnie dobowe zapotrzebowanie c.w.: $G_{\text{c.w. d. śr}} = 122 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - 2) maksymalne godzinowe zapotrzebowanie ciepłej wody: $G_{\text{c.w.h.max}} = 13,3 \text{ m}^3/\text{h}$,
 - 3) zapotrzebowanie na energię cieplną do c.w. max (i średnie): $Q_{\text{max h}} = 1090 \text{ kW}$ (śr. 500 kW).
3. Ilość wód opadowych:
- 1) łączna ilość wód deszczowych: $Q_d = 220 \text{ dm}^3/\text{s}$.
Założono dwa deszcze nawalne trwające 20 minut:
 $Q_d = 2 \cdot 220 \text{ dm}^3/\text{s} \cdot 60 \text{ s} \cdot 20 = 528\,000 \text{ dm}^3$ (na deszcze $2 \cdot 20 \text{ min.}$)
 $Q_d = 530 \text{ m}^3$
 - 2) ustala się zbiorniki retencyjne wód deszczowych o pojemności czynnej $Q_d = 530 \text{ m}^3$. Woda ze zbiorników będzie wykorzystywana do podlewania trawników na terenie inwestycji.
 - 3) Dla projektowanych dojść oraz pozostałych utwardzeń na gruncie rodzimym nie jest wymagane oczyszczanie wód opadowych wprowadzanych powierzchniowo na tereny zielone. Z pozostałych powierzchni będą odprowadzone wody opadowe z terenów utwardzonych powierzchniowo na tereny zielone.
 - 4) Planowana inwestycja nie będzie powodować zmiany stanu wody w gruncie szkodliwie wpływającego na grunty sąsiednie.
4. Zapotrzebowanie na ciepło:
- 1) parametry pracy instalacji c.o. – temperatura zasilania/powrotu: $70/50^\circ\text{C}$,
 - 2) zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o.: 1450 kW,
 - 3) zapotrzebowanie na ciepło do przygotowania c.w.u. średnio: 500 kW,
 - 4) łączne zapotrzebowanie na ciepło na cele c.o. i c.w. : 1950 kW.
 - 5) Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej.
5. Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy:
- 1) moc przyłączeniowa budynków: $P_p = 1200 \text{ kW}$
 - 2) budynki zostaną podłączone do sieci energetycznej PGE Dystrybucja S.A.
6. Ilość miejsc postojowych:
- 1) Ilość stanowisk planowana w garażach podziemnych oznaczonych literami ABCDEA:

a) w budynkach A i B oraz dla lokalu usługowego:	31 mp,
b) w budynkach C i D:	45 mp,
c) w budynku E:	35 mp,
d) w budynku F:	35 mp,
e) w budynkach G i H:	41 mp,
f) w budynkach I i J:	37 mp,
g) łączna ilość miejsc postojowych w garażach podziemnych:	224 mp.
 - 2) Ilość stanowisk parkingowych na poziomie terenu wzdłuż ulic: 291 mp.
 - 3) łączna planowana ilość stanowisk postojowych: 515 mp.
 - 4) Ilość stanowisk postojowych zostanie ustalona szczegółowo na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę w opracowaniu projektu budowlanego z określeniem względem liczby planowanych lokali mieszkalnych oraz stanowisk postojowych $\pm 10\%$.
7. Sposób zagospodarowania odpadów:

- 1) Miejsca do gromadzenia posegregowanych odpadów ustala się w miejscach do gromadzenia odpadów stałych, dostępnych od strony ulic. Dla każdego z etapów ustala się swoje wyodrębnione miejsce gromadzenia odpadów. Wyznaczone pomieszczenie ma powierzchnię umożliwiającą umieszczenie kilku odpowiednio oznakowanych pojemników z założeniem segregacji odpadów. Miejsca do gromadzenia zostaną wbudowane w budynki.
- 2) 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.

§ 9.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej:

1. Planowana inwestycja polegać będzie na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J” z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A” przeznaczonym na placówkę oświatową oraz układem drogowym.
2. Realizacja infrastruktury technicznej, w tym przyłączy i sieci zewnętrznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej) będzie odbywać się na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych.
3. Sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 10.

Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1. Powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej w granicach E, F, L, M, N, O, P, R, S, E: 19 023 m² > 4 ha,

Działka ewidencyjna	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia
część 34/14	9-02	239 m ²
część 35/1	9-02	2018 m ²
część 36/8	9-02	1363 m ²
część 37/8	9-02	1046 m ²
część 38/9	9-02	2358 m ²
część 39/10	9-02	2101 m ²
część 40/14	9-02	524 m ²
40/20	9-02	1449 m ²
40/22	9-02	2110 m ²
41/7	9-02	1018 m ²
42/7	9-02	1012 m ²
część 43/7	9-02	2409 m ²
część 44/11	9-02	1376 m ²
		19 023 m²

2. Powierzchnia biologicznie czynna minimalna: >7 990 m² (min. 42%).
3. Powierzchnia zabudowy maksymalna: < 7 609 m² (max. 40 %)
 - 1) Ilość kondygnacji nadziemnych:
 - minimalna: 1 kondygnacja,
 - maksymalna: 6 kondygnacji.
 - 2) Ilość kondygnacji podziemnych: 1 kondygnacja.
4. Podstawowe dane liczbowe dotyczące budynków „ A, B, C, D, E, F, G, H, I, J” razem:

	min.	max.
Powierzchnia użytkowa podstawowa mieszkalna	24 000 m ²	28 000 m ²
Powierzchnia użytkowa podstawowa usługowa (u.oświatowa)	400 m ²	500 m ²
Powierzchnia całkowita netto (bez konstrukcji) łącznie	36 000 m ²	47 000 m ²
Powierzchnia całkowita części nadziemnej	30 000 m ²	35 000 m ²
Powierzchnia całkowita części podziemnej	6 000m ²	12 000m ²
Kubatura (części nadziemnej)	90 000m ³	120 000m ³
Max. wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu 0,00)		20 m
Max. wysokość budynku (górną krawędź attyki od poziomu najniższej położonego wejścia)		20 m

5. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
 - 1) Inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
 - 2) Inwestycja nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Uciążliwość obiektu będzie mieścić się w granicach działki.
 - 3) Inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności. Wykluczono stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp.) dla działek sąsiednich. Inwestycja nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne.
 - 4) Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynków 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.

§ 11.

Wskazuje się, że obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na nieruchomościach według katastru nieruchomości oraz ksiąg wieczystych:

1. pod inwestycję mieszkaniową:

działka ewid.	obręb ewid.	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
34/14	9-02	141401_1.0039.34/14	WA1N/00079963/7
35/1	9-02	141401_1.0039.35/1	WA1N/00026871/9

36/8	9-02	141401_1.0039.36/8	WA1N/00079963/7
37/8	9-02	141401_1.0039.37/8	WA1N/00079963/7
38/9	9-02	141401_1.0039.38/9	WA1N/00079963/7
39/10	9-02	141401_1.0039.39/10	WA1N/00079963/7
40/14	9-02	141401_1.0039.40/14	WA1N/00079963/7
40/20	9-02	141401_1.0039.40/20	WA1N/00079963/7
40/22	9-02	141401_1.0039.40/22	WA1N/00079963/7
41/7	9-02	141401_1.0039.41/7	WA1N/00079963/7
42/7	9-02	141401_1.0039.42/7	WA1N/00079963/7
43/7	9-02	141401_1.0039.43/7	WA1N/00079963/7
44/11	9-02	141401_1.0039.44/11	WA1N/00079963/7

2. pod układ drogowy:

działka ewid.	obręb ewid.	identyfikator działki	nr księgi wieczystej
30/1	9-02	141401_1.0039.30/1	WA1N/00078167/0
30/4	9-02	141401_1.0039.30/4	WA1N/00078167/0
31/4	9-02	141401_1.0039.31/4	WA1N/00058595/3
32/4	9-02	141401_1.0039.32/4	WA1N/00044761/7
33/5	9-02	141401_1.0039.33/5	WA1N/00044761/7
34/6	9-02	141401_1.0039.34/6	WA1N/00072282/0
34/14	9-02	141401_1.0039.34/14	WA1N/00079963/7
35/1	9-02	141401_1.0039.35/1	WA1N/00026871/9
44/11	9-02	141401_1.0039.44/11	WA1N/00079963/7
45/5	9-02	141401_1.0039.45/5	WA1N/00079963/7
46/11	9-02	141401_1.0039.46/11	WA1N/00079963/7
47/7	9-02	141401_1.0039.47/7	WA1N/00079963/7
48/1	9-02	141401_1.0039.48/1	WA1N/00041813/6
49/1	9-02	141401_1.0039.49/1	WA1N/00041813/6
49/3	9-02	141401_1.0039.49/3	WA1N/00041813/6

§ 12.

Wskazuje się, że brak jest nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 specustawy mieszkaniowej.

§ 13.

Wskazuje się, że brak jest nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy mieszkaniowej.

§ 14.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 15.

Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 16.

Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1.

§ 17.

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 pomiędzy ulicami: Dębową/Leśną/Pogodną w Nowym Dworze Mazowieckim

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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 23 marca 2022 r. firma EURO PARTNER II Sp. z o.o. Sp. k. (dalej: „**Inwestor**”) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dziecięciu budynków wielorodzinnych „A, B, C, D, E, F, G, H, I, J” z garażami podziemnymi oraz lokalem usługowym w parterze budynku „A”, przeznaczonym na placówkę oświatową na części działek ewidencyjnych nr 34/14, 35/1, 36/8, 37/8, 38/9, 39/10, 40/14, 43/7, 44/11 oraz działkach nr ew. 40/20, 40/22, 41/7, 42/7 w obrębie ewidencyjnym 9-02, w jednostce ewidencyjnej 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, pomiędzy ulicami Dębową, Leśną i Pogodną w Nowym Dworze Mazowieckim oraz układem drogowym na części działek ewidencyjnych nr 30/1, 30/4, 31/4, 32/4, 33/5, 34/6, 34/14, 35/1, 44/11, 45/5, 46/11, 47/7, 48/1, 49/1, 49/3 w obrębie ewidencyjnym 9-02, w jednostce ewidencyjnej 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki.

Zawiadomieniem z dnia 25 marca 2022 r. wezwano Inwestora do usunięcia braków formalnych we wniosku oraz poinformowano, że nieusunięcie braków w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia będzie skutkować pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia. Dnia 4 kwietnia 2022r. Inwestor uzupełnił braki formalne we wniosku.

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

W związku z tym w dniu 6 kwietnia 2022 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 (do dnia 27 kwietnia 2022r.). Dodatkowo powyższą informację Burmistrza Miasta opublikowano w lokalnej gazecie.

Pismami z dnia 6 kwietnia 2022 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 i 15 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 6 opinii pozytywnych, z czego 3 po ustawowym terminie oraz 2 uzgodnienia pozytywne, z czego jedno od Wojewódzkiego Mazowieckiego Konserwatora Zabytków po ustawowym terminie. Dodatkowo w terminie wpłynęły uwagi jednego z Radnych Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim mówiące o: niezgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu w zakresie postulowanej minimalnej szerokości jezdni, dysharmonii w otoczeniu jaką spowoduje inwestycja, małej liczbie miejsc postojowych, braku wskazanych miejsc postojowych dla placówki oświatowej, bardzo małym placu zabaw dla dzieci, problemie z zapotrzebowaniem na wodę i ilości ścieków sanitarnych, utrudnieniach komunikacyjnych już istniejących oraz o większych utrudniac, które spowoduje inwestycja.

Wnioskodawca po otrzymaniu opinii i uzgodnień 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 – gminnej ul. Dębowej, poprzez zjazd na drogę o szerokości 6m (art. 17 ust. 1 pkt 1 specustawy); zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – zarządca dróg gminnych z dnia 12.04.2022r., znak: GK.7021.4.55.2022 cyt. „projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ewentualne ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego”;
- b) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ulicy Dębowej (art. 17 ust. 1 pkt 2);
- c) istniejącej sieci elektroenergetycznej PGE w ulicy Dębowej (art. 17 ust. 1 pkt 3);

oraz, że znajduje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacji miejskiej i PKS (art. 17 ust. 2 pkt 2); przystanek znajduje się w odległości 450 m od zjazdu na teren inwestycji;
- 2) w odległości nie większej niż 3000 m od Szkoły Podstawowej Nr 7 im. Orła Białego w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Młodzieżowej 1, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia 72 uczniów do ww. szkoły w odległości 1400 m od terenu inwestycji oceniono na podstawie zaświadczenia nr wg rejestru WES.4424.1.2022 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 1 kwietnia 2022 r. (art. 17 ust.3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (1000 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2 i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał, że w odległości ok. 1400 m od planowanej inwestycji znajduje się Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji przy ul. Sportowej 66 w Nowym Dworze Mazowieckim. Ośrodek ten stanowią: hala sportowa (pow. 1472 m^2), kryta pływalnia (budynek o powierzchni użytkowej $3\,077 \text{ m}^2$), boisko do piłki nożnej (pow. 7992 m^2), korty tenisowe (pow. 1296 m^2), boisko wielofunkcyjne (pow. 1110 m^2). Łączna powierzchnia obiektów sportowych i rekreacyjnych wynosi $21\,877 \text{ m}^2$, przy wymaganej powierzchni $4\,000 \text{ m}^2$. Na terenie planowanej inwestycji przewidziano również teren rekreacji i wypoczynku w formie placu zabaw.

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 1000 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej $28\,000 \text{ m}^2$ i wskaźnika 28 m^2 , co dało wynik 1000 osób.

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 wraz z układem drogowym przeznaczony został pod: tereny produkcyjno-przemysłowe, drobnej wytwórczości, przetwórstwa magazynów, składów –

4.36 AP, tereny projektowanej ulicy klasy lokalnej - 97KL oraz tereny ulicy klasy zbiorczej ul. Leśna - 21 KZ.

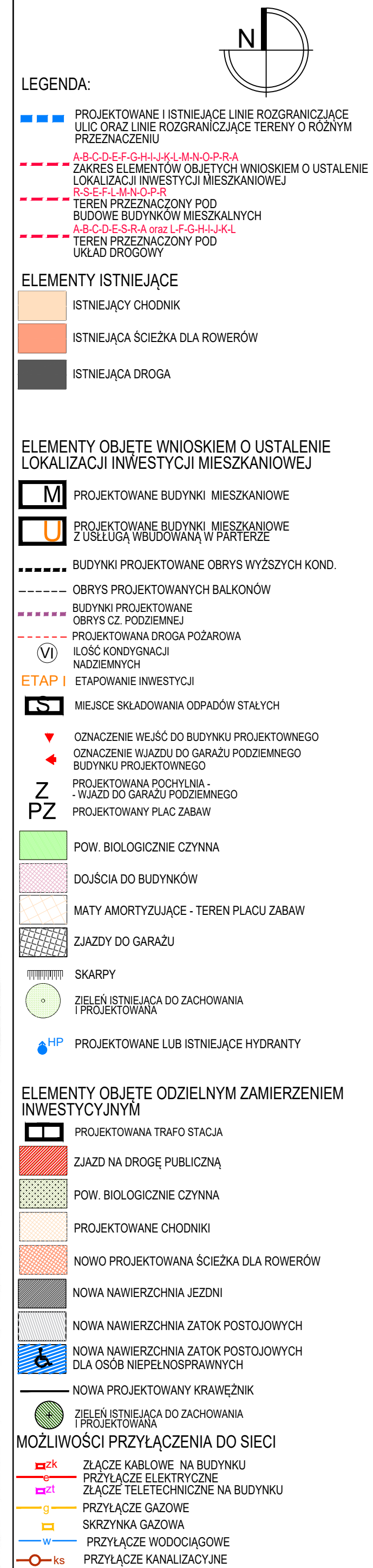
Inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, tj. tereny produkcyjno-przemysłowe, drobnej wytwórczości, przetwórstwa magazynów, składów oraz inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie postulowanej minimalnej szerokości jezdni. Szerokość jezdni z wymaganych minimum 7,0 m zmniejszono do 6,0m. Pas drogowy ulicy Leśnej poszerzono o drogę serwisową dla ulicy Leśnej. Zaprojektowano układ komunikacyjno-drogowy dla inwestycji uzgodniono pozytywnie przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki (znak: GK.7021.4.80.2021 z dnia 12.07.2021 r. wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki). Planowana inwestycja nie spowoduje dysharmonii w otoczeniu i nie będzie zakłócać istniejącego krajobrazu intensywnie rozwijającego się miasta.

Planowana inwestycja 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**”). Inwestycja jest bowiem zlokalizowana na terenie określonym w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i tereny rozwojowe. 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 Nowym Dworze Mazowieckim 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.

Rada Gminy przeanalizowała stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy Nowy Dwór Mazowiecki i uznała go za niedostateczny. Potwierdzeniem tego jest, że w odniesieniu do potrzeb i możliwości rozwoju gminy, Studium w rozdziale Kierunki rozwoju przestrzennego Nowego Dworu Mazowieckiego przewiduje wprost wielokierunkowe działania w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej: modernizację w terenach zainwestowanych, dogęszczanie zabudowy, inwestowanie na nowych terenach.



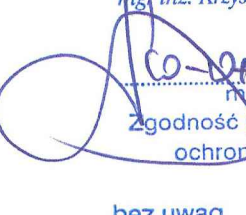
ŹWIADZENIE

Ja niżej podpisy, świadcząc o tym, że protokół weryfikacji z wynikiem pozytywnym
prace świadczyli zgłoszeni do Starosty Nowoworskiego pod numerem identyfikacyjnym
zgłoszenia **PDGIG.6641.305.2021**.

Numer i data protokołu weryfikacji: **PDGIG.6641.305.2021**, z dnia **10.02.2021 r.**

Twierdzenie odpowiadaliśmy karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Nowy Dwór Mazowiecki, dn. 10.02.2021 r.

RZECZYNOWA DO SPRAW ZABEZPIECZENIA PRZECIWOPOŻAROWYCH Wzrost: Krzysztof Szymczyk Nr upr. 283/94  Zgodnie z wytycznymi ochrony przeciwpożarowej stwierdzam bez uwag z zastrzeżeniami					
OBRÓT: Lokalizacja inwestycji mieszaniarowej projektowanej na budowie zespołu dziesięciu budynków wielokondygnacyjnych A.B.C.D.E.F.G.H.I.J., z zagrożeniem podziemnym oraz układem składowym w parkingu budowlanym "P", przeznaczonym na placówkę obrotową, na częściach 3581, 368, 378, 388, 3910, 4014, 4317, 4411 oraz działkach nr ew. 4000, 4002, 4117, 4207 w obrębie ew. 0002 - wydobywano nr. 141401.1 Nowy Dwór Mazowiecki, pomiędzy ulicą Dębowa, Leśna i Pogodną w Nowym Dworcu Mazowieckim z ukończeniem drogowym na nr d. 301, 304, 314, 324, 335, 345, 3414, 3517, 4411, 455-4611, 4717, 481, 491, 490 w obrębie ew. 0002, o jednostce nr. 141401.1 Nowy Dwór Mazowiecki, pomiędzy ulicą Dębowa, Leśną i Pogodną w Nowym Dworcu Mazowieckim					
INWESTOR		EURO PARTNER II sp. z o.o. s.p.a. komandytowa 00-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Łódzka 15			
JEDYNOSTKA PROJEKTOWA		ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Żurka 5, telefon: 692 450 717, pti@ati.com.pl			
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trepczak MA-3443 mgr inż. architektura techniczna MA-053712				
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Jan Budziński MA-2242 mgr inż. architektura techniczna MA-056817				
SPRACOWUJĄCY:	mgr inż. arch. Beata Trepczak MA-1943 mgr inż. architektura techniczna MA-055067				
RYSIUNEK:					
PLAN Zagospodarowania Terenu					
TAKA:	PROJEKT KONSTRUKCYJNO-KONSTRUKCYJNY		DATTA:	09 09 2021	SKALA: 1:500
BRANZA:	ARCHITEKTURA		REWIJA:	RYSIUNEK:	ALL