

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia ... 2025r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. gen. Józefa Bema 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 z późn. zm.) (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, wiatą oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 3/59 obręb 0012 3-06 przy ul. gen. Józefa Bema w Nowym Dworze Mazowieckim.
2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określono w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami A, B, C, D, E, F, G, H.

§ 2.

Dla inwestycji mieszkaniowej

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:
 - 1) minimalną – 8000 m²;
 - 2) maksymalną – 8516,11 m².
2. Określa się liczbę mieszkań:
 - 1) minimalną – 161;
 - 2) maksymalną – 171.
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 dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach nadziemnych i garażem podziemnym;
 - budowa miejsc parkingowych naziemnych;
 - wykonanie przyłączy i instalacji dla obsługi projektowanych budynków;
 - aranżacja przestrzeni ogólnodostępnej;
 - budowę małej architektury, w tym placu zabaw;
 - częściowa wycinka istniejącej zieleni i wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
 - wykonanie rampy zjazdowej przykrytej zadaszeniem – wiatą;
 - wykonanie drogi wewnętrznej.
5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu polegające na wykonaniu następujących przyłączy do sieci miejskich:
 - 1) wodociągowej do istniejącej sieci wodociągowej
w ul. gen. Józefa Bema, zgodnie z warunkami przyłączenia;
 - 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej
w ul. gen. Józefa Bema, zgodnie z warunkami przyłączenia;
 - 3) ciepłowniczej do istniejącej sieci ciepłej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 3/59 obr. 0013 3-06, zgodnie z warunkami przyłączenia;
 - 4) elektroenergetycznej z pola SN w stacji SN/nN nr 04/0909 (znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 3/58 obr. 0013 3-06) zgodnie z warunkami przyłączenia;
 - 5) zaprojektowano zbiornik retencyjno-rozsączający, ze względu na brak możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działce ewidencyjnej nr 3/59 obręb 0012 3-06, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00081168/1.
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. 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:

- 1) działka ewidencyjna nr 3/56 obręb 0012 3-06, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1N/00066091/9;
- 2) działka ewidencyjna nr 15 obręb 0012 3-06, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1N/00066177/6;
- 3) działka ewidencyjna nr 1 obręb 0013 3-07, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1N/00066177/6;
- 4) działka ewidencyjna nr 5/2 obręb 0013 3-07, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1N/00058576/4.

10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie Twierdzy Modlin wpisanej do rejestru zabytków decyzją Konserwatora Zabytków Województwa Warszawskiego z 19.04.1957 r., pod nr rej. A-1062/69.

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

§ 3.

Integralną częścią uchwały są:

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

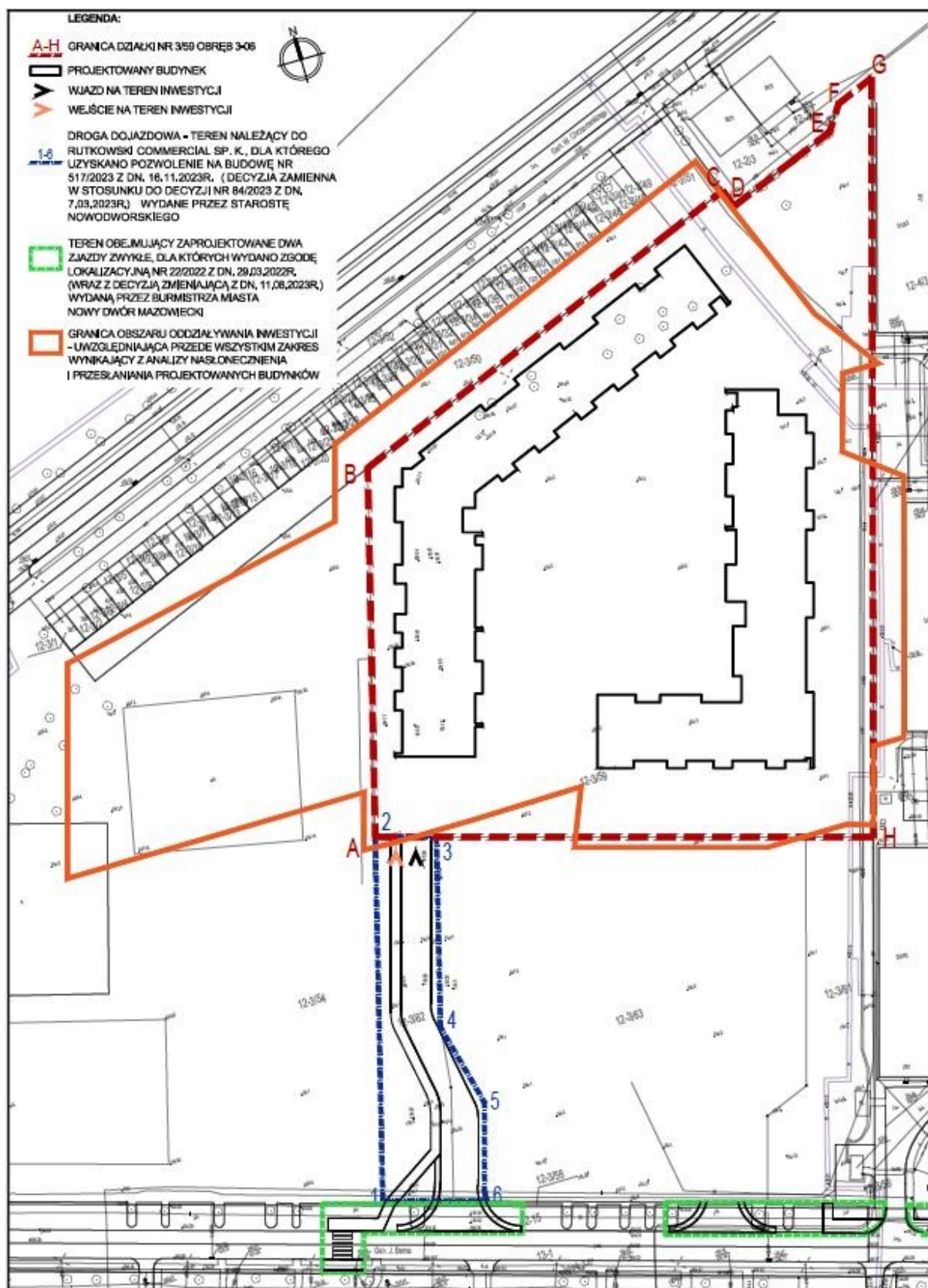
§ 4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 5.

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

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia.....



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

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, wiatą oraz zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 3/59 obręb 3-06 przy ul. gen. Józefa Bema 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, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

Przewiduje się następujące zapotrzebowanie na media :

- na wodę bytową: ok. 48,8 m³/dobę
- na ścieki bytowe: ok. 46,36 m³/dobę
- na wodę do celów ppoż: 5,0 dm³/s
- na energię elektryczną: ok. 1838,5 kW
- na moc cieplną: ok. 677 kW
- wody opadowe -140 l/s

Ścieki będą odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w ulicy gen. Józefa Bema, zgodnie z warunkami przyłączenia.

Ze względu na brak możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, przewidziano zaprojektowanie zbiornika retencyjno-rozsączającego na terenie inwestycji.

Sposób zagospodarowania odpadów: w budynku B na parterze przewidziano lokalizację śmietnika obsługującego zarówno budynek A jak i budynek B. W pomieszczeniu śmietnika umieszczone będą pojemniki do segregacji odpadów. Śmieci będą obierane przez specjalistyczne firmy na podstawie odrębnych umów.

Zgodnie z 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, określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

Dla planowanej minimalnej liczby mieszkań dla całej inwestycji wynoszącej 161 mieszkań należy przewidzieć $161 \times 1,5 = 241,5 \rightarrow 242$ miejsc postojowych

Dla planowanej maksymalnej liczby mieszkań dla całej inwestycji wynoszącej 171 mieszkań należy przewidzieć $171 \times 1,5 = 256,5 \rightarrow 257$ miejsc postojowych

Liczba projektowanych miejsc postojowych według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wynosi:

- W budynku A zaprojektowano 93 mieszkań, zatem $93 \times 1,5 = 139,5 \rightarrow 140$ mp - zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zaprojektowano 132mp w garażu podziemnym + 8mp w terenie, w sumie zaprojektowano 140mp
 - W budynku B zaprojektowano 78 mieszkań, zatem $78 \times 1,5 = 117$ mp - zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą zał. nr 1 zaprojektowano 117mp w garażu podziemnym
- Łącznie dla całej inwestycji zaprojektowano 257 miejsc postojowych (8 - w terenie oraz 249 - w garażu podziemnym), w tym 11 stanowisk dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka

**zabudowy
i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów
budowlanych**

Projektowana inwestycja przewiduje budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, wiatą oraz zagospodarowaniem terenu na działce ew. nr 3/59 obręb 3-06 przy ul. generała Józefa Bema w Nowym Dworze Mazowieckim.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji planowana jest przez drogę dojazdową na terenie należącym do inwestora, stanowiącym część obszaru inwestycji, dla której uzyskano pozwolenie na budowę nr 517/2023 z dn. 16.11.2023r. (decyzja zamienna w stosunku do decyzji nr 84/2023 z dn. 7.03.2023r.) wydane przez Starostę Nowodworskiego - działka ew. nr 3/62 oraz część działki nr 3/63 obręb 3-06 (inwestorem ww. inwestycji oraz właścicielem ww. działek jest RUTKOWSKI COMMERCIAL Spółka Komandytowa).

Ww. droga dojazdowa prowadzi z jednego ze zjazdów zwykłych z ulicy gen. Józefa Bema, dla których wydano zgodę lokalizacyjną nr 22/2022 z dn. 29.03.2022r. (wraz z decyzją zmieniającą z dn. 11.08.2023r.) wydaną przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki - na działkach ew. nr 15, 3/56 obręb 3-06 oraz nr ew. 1 obręb 3-07 (inwestorem ww. inwestycji jest RUTKOWSKI COMMERCIAL Spółka Komandytowa).

Na terenie opracowania przewidziana jest utwardzona droga wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi naziemnymi. Droga wewnętrzna stanowi dojazd do garażu podziemnego. Zaprojektowano rampę zjazdową przekrytą zadaszeniem - wiatą, w ramach której wydzielone również pomieszczenia pomocnicze (rowerownię, komórki lokatorskie). Droga pożarowa dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagana. Zaprojektowano chodniki - dojścia do budynków oraz chodniki na wewnętrznym dziedzińcu z zielenią urządzoną. Od strony północnej zaprojektowano plac zabaw oddalony od budynków o co najmniej 10m. W przyziemiu wydzielone zostały ogródki lokatorskie dla mieszkań zlokalizowanych na parterze. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje nasadzenia drzew wysokich, drzew niskich oraz krzewów/ wysokich bylin. Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ponad 25% powierzchni obszaru opracowania.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko.

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

POWIERZCHNIA DZ. NR EW. 3/59	11845,00 m²
PO W. ZABUDOWY	3575,82
W TYM POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO A	1824,52
W TYM POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO B	1549,07
W TYM POW. ZABUDOWY WIATY	202,23
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	2744,62
W TYM DROGA WEWNĘTRZNA 1 MIEJSCA POSTOJOWE	606,91

W TYM CHODNIKI I TARASY ORAZ PLAC ZABAW	2137,71
MUREK OPOROWY	26,61 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA W SUMIE (100% POW. BIOL. CZYNNNA NA GRUNCIE +50% POW. BIOL. CZYNNNA NA GARAŻU)	4171,27 m ²
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GRUNCIE	2844,59
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GARAŻU (50%)	2653,36
WSKAŹNIK POW. BIOL CZYNNNEJ	35,22%

Kubatura - nadziemie:

- budynek A - 20434,22 m³
- budynek B - 17406,44 m³
- Łączna kubatura nadziemna budynków A i B - 37840,66 m³

Kubatura - garaż:

- budynek A - 10937,55 m³
- budynek B - 10467,29 m³
- Łączna kubatura garaży budynków A i B - 21404,84 m³

Wysokość:

- budynek A oraz budynek B - 12,65m

Szerokość:

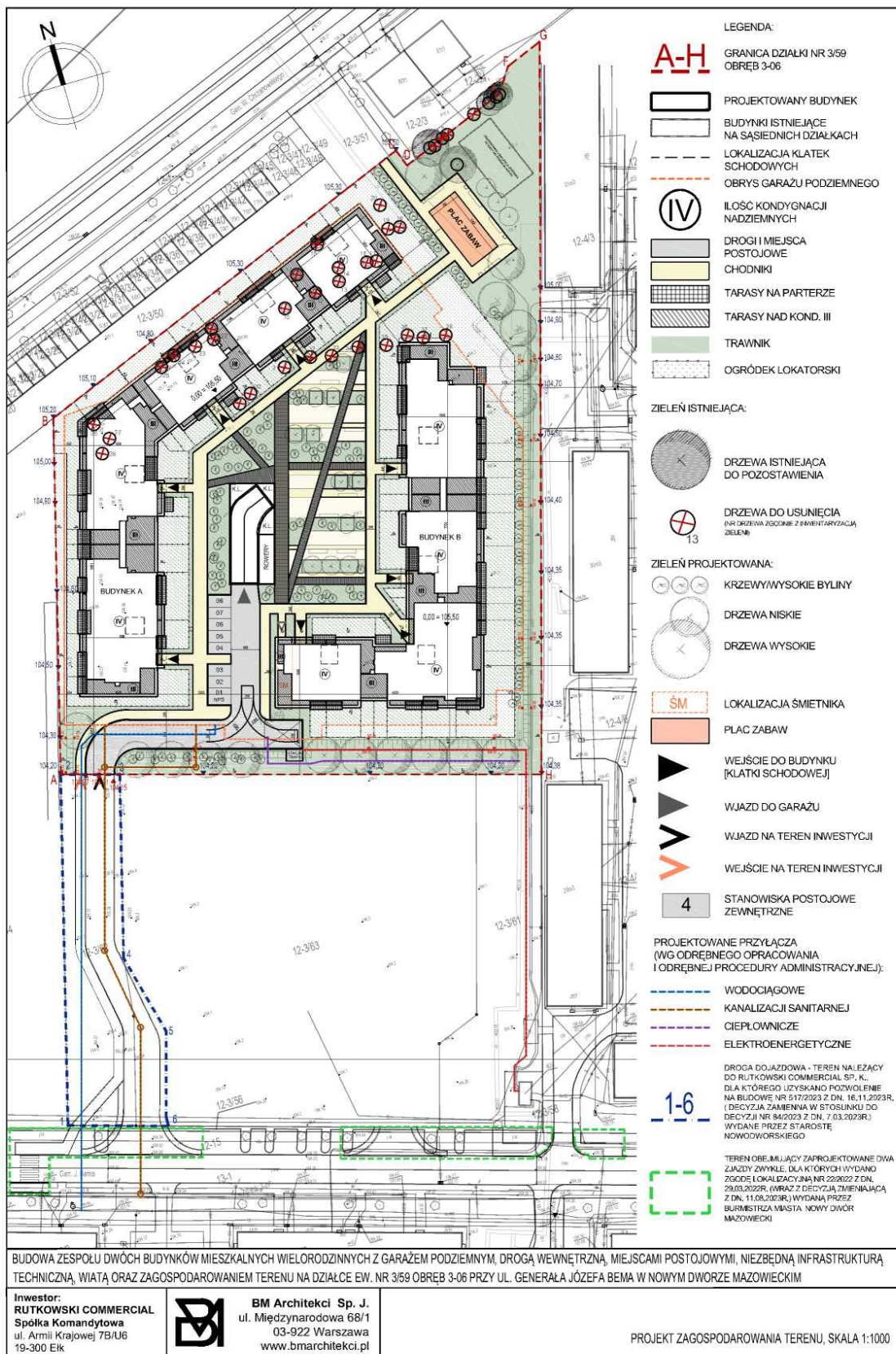
- budynek A - 18 m (skrzydło południowe), 15 m (skrzydło północne)
- budynek B - 15 m (skrzydło południowe), 18 m (skrzydło północne)

Długość:

- budynek A - 73,86 m (elewacja północno-zachodnia), 59,01 m (elewacja zachodnia)
- budynek B - 77,55 m (elewacja wschodnia), 44,30 m (elewacja południowa)

Dane dotyczące wpływu na środowisko:

Projektowane budynki wraz z infrastrukturą techniczną nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko, w tym na 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.



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. gen. Józefa Bema 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, a rada miejska podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 23.05.2025 r. do Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim wpłynął wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, wiatą oraz zagospodarowaniem terenu na działce ewidencyjnej nr 3/59 obręb 0012 3-06 w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. gen. Józefa Bema.

Wniosek został złożony przez inwestora – Rutkowski Commercial Spółka komandytowa, reprezentowana przez pełnomocnika.

Po sprawdzeniu kompletności wniosku pod względem formalnym, Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki kolejno:

- 1) poinformował – przez informację na tablicy ogłoszeń, na portalu Wirtualny Nowy Dwór, w Biuletynie Informacji Publicznej – o zamieszczeniu w dniu 28.05.2025 r. wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, określając formę, miejsce i termin składania uwag, wynoszący zgodnie z ustawą 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. od dnia 29.05.2025 r. do dnia 18.06.2025 r.;
- 2) zawiadomił na piśmie (znak GP.6721.4.2025 z dnia 28.05.2025 r.) instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania, o zamieszczonym wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszący – zgodnie z przepisami specustawy – 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia;
- 3) przeprowadził dodatkowe konsultacje społeczne zgodnie z Zarządzeniem nr 131/2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 23 czerwca 2025 r. w dwóch formach:
 - zbieraniu pisemnych uwag i opinii w terminie od dnia 24.06.2025 r. do dnia 31.07.2025 r.,

- zorganizował dwóch spotkań otwartych dla Mieszkańców oraz przedstawicieli inwestora w dniach 8 lipca 2025 r. i 28 lipca 2025 r. w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Nowym Dworze Mazowieckim, ul. gen. Józefa Bema 312.

Przystępując do analizy złożonego wniosku ustalono co następuje:

- 1) planowana inwestycja nie koliduje z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 specustawy – co zostało potwierdzone w oświadczeniu, stanowiącym załącznik do wniosku;
- 2) planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie przepisów odrębnych, w tym otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z ar. 5 ust. 1 i 2 specustawy;
- 3) teren objęty inwestycją nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych poza granicami administracyjnymi miast na cele nierolnicze, wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) teren objęty inwestycją znajduje się w granicach administracyjnych miast;
- 5) do wniosku załączono koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, zawierającą elementy wymienione w art. 6 ust. 2 i 3 specustawy. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządziła osoba spełniająca wymogi art. 6 ust. 4 specustawy;
- 6) do wniosku dołączono:
 - a) oświadczenie inwestora z dnia 10.03.2025 r., że dla inwestycji nie jest wymagana decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych,
 - b) oświadczenie inwestora z dnia 10.03.2025 r., że wersja elektroniczna wniosku jest zgodna z wersją papierową.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Obszar objęty przedmiotową inwestycją, zgodnie z Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki, został wyznaczony w strefie zieleni na terenach usług. Wskazany obszar znajduje się w strefie III ochrony konserwatorskiej, obejmującej tereny z pojedynczymi zabytkami, obiektami i urządzeniami. Dopuszcza się realizację nowych obiektów budowlanych z preferencją dla obiektów spełniających wymogi nowego uzupełnienia, które nie ograniczają ekspozycji krajobrazowej zachowanych elementów twierdzy oraz nie kolidują pod względem formy architektonicznej z zabytkowym otoczeniem.

Studium przewiduje funkcjonalny rozwój miasta, uwzględniając między innymi zmianę funkcji Twierdzy Modlin w związku z jej uwalnianiem przez instytucje wojskowe.

Na załączniku do studium – Kierunki polityki przestrzennej – teren inwestycji położony jest na obszarze przewidzianym do rozbudowy funkcji mieszkaniowej na terenie Twierdzy Modlin.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy, inwestycję mieszkaniową lub towarzyszącą realizuje przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Jak stanowi art. 5 ust. 4 specustawy, 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.

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku była wykorzystywana na cele wojskowe – stanowiła własność Ministerstwa Obrony Narodowej, a następnie Agencji Mienia Wojskowego.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Teren planowanej inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej Nr XIV/154/03 z dnia 29.12.2003 r. (Dz. Urz. Województwa mazowieckiego Nr 45, poz. 1263 z dnia 03.03.2004 r.). Działka objęta wnioskiem leży na terenie oznaczonym symbolem 9.23 UD/Z – teren usług z dużym udziałem zieleni.

Założenia planowanej inwestycji są rozbieżne z ustaleniami ww. obowiązującego miejscowego planu w zakresie funkcji zabudowy.

Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego nie występują tereny, które objęte są uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej

Inwestor spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony:

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m – dostęp do ul. gen. Józefa Bema pośrednio poprzez teren należący do Inwestora oraz przez zjazd, dla którego Burmistrz Miasta wydał zgodę lokalizacyjną. Szerokość drogi dojazdowej wynosi 6 metrów;
- 2) inwestor wykazał, że planowana inwestycja posiada:
 - a) dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w ul. gen. Józefa Bema,

- b) dostęp do sieci elektroenergetycznej z pola SN w stacji SN/nN nr 04/0909 (znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 3/58).

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 535 m od planowanej inwestycji;
- 2) w odległości nie większej niż 2500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej – inwestycja będzie położona 310 metrów od Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 4. Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia 31 uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia nr SE.4424.4.2025 Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 11 lutego 2025 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. 460 m od planowanej inwestycji znajduje się ogólnodostępny Park Trzech Kultur o powierzchni ok. 71000 m², zatem większej niż 1220 m² (305 mieszkańców x 4m²).
- 4) dla inwestycji określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – projektowana powierzchnia biologicznie czynna dla terenu inwestycji – 4171,27 m² (35,22% pow. terenu inwestycji mieszkaniowej). Powierzchnia urządzonego, ogólnodostępnego, nieogrodzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji będzie stanowiła 2334 m², co stanowi ponad 55% powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Dla inwestycji zaprojektowano 257 miejsc parkingowych, w tym 249 miejsc w garażu podziemnym oraz 8 miejsc na poziomie terenu. Zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi określa się dla samochodów osobowych 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny. (171 mieszkań x 1,5= 256,5).
- 6) Zgodnie ze specustawą mieszkaniową budynki objęte inwestycją mieszkaniową poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza

100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne – zaprojektowano budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych.

Uwagi

W dniu 28 maja 2025 r. został opublikowany wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku tj. od dnia 29 maja 2025 r. do 18 czerwca 2025 r. wpłynęły 4 uwagi.

Uwagi dotyczyły:

- udzielenia informacji na temat garaży sąsiadujących w planowaną inwestycją,
- problemu zwiększenia ruchu samochodów w związku z planowaną inwestycją,
- negatywnego wpływu inwestycji na dziedzictwo kulturowe, warunki życia mieszkańców, bezpieczeństwa narodowego oraz atrakcyjność turystyczną regionu.

Dodatkowo Radny Rady Miejskiej Pan Marcin Ozdarski złożył uwagi dotyczące konieczności zorganizowania spotkania otwartego z mieszkańcami dzielnicy Twierdzy Modlin oraz przedstawicielami inwestora.

W odpowiedzi na zgłoszone uwagi Burmistrz Miasta zorganizował dodatkowe konsultacje społeczne, które obejmowały zbieranie pisemnych uwag oraz dwa otwarte spotkania dla mieszkańców z przedstawicielami inwestora. Ponadto odbyło się spotkanie radnych z przedstawicielami inwestora, które miało miejsce w dniu 18 czerwca 2025 roku.

Raport z przeprowadzonych konsultacji społecznych został przekazany do Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim.

Uzgodnienia i opinie

W dniu 28 maja 2025 r. organ zawiadomił na piśmie następujące instytucja i organy właściwe do opiniowania, o złożonym wniosku, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszącego zgodnie ze specustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia:

- 1) Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną miasta Nowy Dwór Mazowiecki;
- 2) Starostę Nowodworskiego w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 3) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego;
- 4) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie;
- 5) Komendę Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej;
- 6) Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 7) PGE Dystrybucja S.A;
- 8) Nadwiślański Oddział Straży Granicznej;
- 9) Mazowiecki Ośrodek Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji;
- 10) Służbę Ochrony Państwa;

- 11) Komendę Stołecznej Policji;
- 12) Komendę Powiatowej Policji w Nowym Dworze Mazowieckim;
- 13) Zarząd Województwa Mazowieckiego;
- 14) Ministerstwo Obrony Narodowej.

Następnie organ zawiadomił na piśmie następujące instytucje i organy właściwe do uzgodnienia, o złożonym wniosku, określając termin na przedstawienie stanowiska wynoszący zgodnie ze specustawą 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia:

- 1) Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wykazie, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 474);
- 2) Wydziału Gospodarki Komunalnej w tut. Urzędzie Miejskim – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

W toku postępowania wpłynęły następujące pisma:

- 1) Opinia Komendy Stołecznej Policji – pismo nr WAG-4046/3953/2025 z dnia 02.06.2025 r.;
- 2) Opinia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo nr WPN-III.600.55.2025.AP z dnia 13.06.2025 r.;
- 3) Opinia negatywna Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej – pismo nr WPZ.0761.15.2025.2 z dnia 12.06.2025 r.;
- 4) Opinia Zarządu Województwa Mazowieckiego – pismo nr OTC-UO-071.03.2025.KF z dnia 16.06.2025 r.;
- 5) Opinia Starosty Nowodworskiego – pismo nr AB.673.3.2025 z dnia 13.06.2025 r.;
- 6) Opinia Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – pismo nr 3270/2025 z dnia 18.06.2025 r.;

W toku dokonanych uzgodnień wpłynęło pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – nr WZM.5183.4.12.2025.PP z dnia 13.06.2025 r. MWKZ uznał, że przedmiotowa inwestycja może zostać zrealizowana, opiniując pozytywnie przedmiotowy wniosek. Natomiast Wydział Gospodarki Komunalnej, jako zarządca dróg gminnych wydał opinię negatywną. Zwrócono uwagę na niewystarczającą liczbę ogólnodostępnych miejsc parkingowych przeznaczonych dla gości mieszkańców oraz konieczność sfinansowania przez Inwestora zakupu i montażu dwóch wiat

przystankowych. Dodatkowo zobowiązano Inwestora do wykonania skrzyżowania wraz z przejściami dla pieszych na własny koszt.

Łącznie wpłynęło sześć opinii, jedna pozytywne uzgodnienie oraz jedno negatywne.

Pozostałe instytucje opiniujące nie przedstawiły opinii, co jest równoznaczne z brakiem zastrzeżeń. Po otrzymaniu wyżej wymienionych opinii, uzgodnień i uwag Inwestor nie dokonał dalszych modyfikacji złożonego wniosku.

Wszystkie opinie i uzgodnienia zostały przekazane do Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim.

Procedura

Zgodnie z art. 7 ust 4 specustawy rada gminy, podejmując uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora.

Termin ten może być przedłużony o 30 dni, a o wydłużeniu terminu przewodniczący rady gminy obowiązany jest powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały.

W dniu 17.07.2025 r. Przewodnicząca Rady Miejskiej Pani Grażyna Nadrzycka wystosowała pismo do inwestora, informujące, że termin podjęcia uchwały zostanie przedłużony do dnia 21 sierpnia 2025 roku ze względu na trwające konsultacje społeczne dotyczące planowanej 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 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.

Podsumowanie

Planowana inwestycja mieszkaniowa przy ul. gen. Józefa Bema spełnia wymagania ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, wpisując się w charakter sąsiadującej zabudowy, zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy.