GP

DEWELOPPOL

Nowy Dwór Mazowiecki, dnia 31.08.2020r.

osoba do kontaktu:

[redacted]

tel. [redacted]

URZĄD MIEJSKI
Nowy Dwór Mazowiecki
25. 11. 2020
WPŁYNĘŁO

27723/2020
Punkt Obsługi Interesanta
Urząd Miejski w Nowym Dworze Mazowieckim

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki
ul. Zakroczymska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

# WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI

*dla inwestycji polegającej na:*

budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na działkach nr ewid. 83/15 w obrębie 0039 9-02, przy ul. Spełnionych Marzeń w Nowym Dworze Mazowieckim w granicach oznaczonych literami A,B,C,D,E,F, G na załączonej zasadniczej w skali 1:500 (stanowiącej załącznik 1 do wniosku).

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią ciągłą koloru pomarańczowego i literami A,B,C,D,E,F,G granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.).

Planowana budowa budynku polegać będzie na uzyskaniu pozwolenia na budowę dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości trzech kondygnacji naziemnych i jednej podziemnej.

1. *Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań.*

   Projektuje się w całym budynku oznaczenie MD mieszkania o minimalnej powierzchni 25,00 m2 i maksymalnej powierzchni 100,00 m2.

2. *Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań.*

   Minimalna ilość lokali mieszkalnych w budynku ozn. MD wynosi 25.

Maksymalna ilość lokali mieszkalnych w ww budynku wynosi 45.

Dla inwestycji zaprojektowano 45 miejsc parkingowych, w tym 36 miejsc w podziemnej hali garażowej oraz 9 miejsc parkingowych na terenie przy budynku.

Zaprojektowano 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

Ilość zaprojektowanych miejsc nie ulegnie zmianie.

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

   Nie dotyczy.

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

   Nie dotyczy.

5. *Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.*

   Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemną halą garażową posiada przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, zaopatrzenie w ciepło z kotłowni własnej zasilanej gazem z sieci.

   Obsługa komunikacyjna dla budynku oznaczenie MD realizowana będzie z drogi publicznej ul. Małej oraz ul. Dębowej zjazdami na drogę wewnętrzną ul. Spełnionych Marzeń oraz bezpośrednio z ul. Małej.

6. *Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej.*

   a) 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,

   Przepływ obliczeniowy wody dla budynku oznaczenie MD wynosi 3,17 l/s, a zapotrzebowanie na energię wynosi 90,8 tyś kwh rocznie, ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, na terenie inwestycji oznaczenie MD zaprojektowano 45 miejsc postojowych w tym 36 miejsc postojowych w podziemnej

hali garażowej, w MPZP Miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie ma zapisów dotyczących wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Wody opadowe odprowadzane będą na teren biologicznie czynny działek będących przedmiotem opracowania.

Sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczenie MD zaprojektowano wiatę śmietnikową w której mieścić się będą pojemniki przeznaczone do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez MZO Nowy Dwór Mazowiecki.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczenie MD w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Spełnionych Marzeń, na działkach 83/15; obręb 0039 9-02.

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się jedna działka zlokalizowana zgodnie z MPZP miasta Nowy Dwór Mazowiecki w jednostce strukturalnej

Nr 4- Nowodworzanka Wschód:

- działka nr 83/15 oznaczona na planie symbolem 4.32 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Na działce o numerze ewidencyjnym 83/15 planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową oznaczenie MD. Obsługa komunikacyjna dla budynku realizowana będzie z drogi publicznej ul. Małej oraz ul. Dębowej zjazdami na drogę wewnętrzną ul. Spełnionych Marzeń oraz bezpośrednio z ul. Małej.

Wejścia główne do części mieszkalnej znajdują się od strony północno-zachodniej.

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

*Charakterystyczne parametry techniczne obiektu budowlanego:*

- powierzchnia terenu inwestycji (ABCDEFG):

| | |
|---|---|
| działka nr ew. 83/15 (budynek) | 2914,00 $m^2$ |
| - powierzchnia zabudowy (w rzucie parteru) | 834,84 $m^2$ |
| - powierzchnia zabudowy (z nadwieszeniami) | 834,84 $m^2$ |
| - kubatura | 10521 $m^3$ |
| - długość | 58,70 m |
| - szerokość | 16,32 m |
| - wysokość | 11,60 m |

*Dane dotyczące wpływu na środowisko*

Przedmiot inwestycji a mianowicie budynek mieszkalny wielorodzinny z podziemną halą garażową nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne, oraz nie wytwarza pola elektromagnetycznego, nie emituje pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

7. *Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.*

Budynek oznaczenie MD zaprojektowano się na działce nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 o pow.2914,00 $m^2$

83/15 - kw WA1N/00080286/7

8. *Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.*

   Nie dotyczy.

9. *Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona.*

   Nie dotyczy.

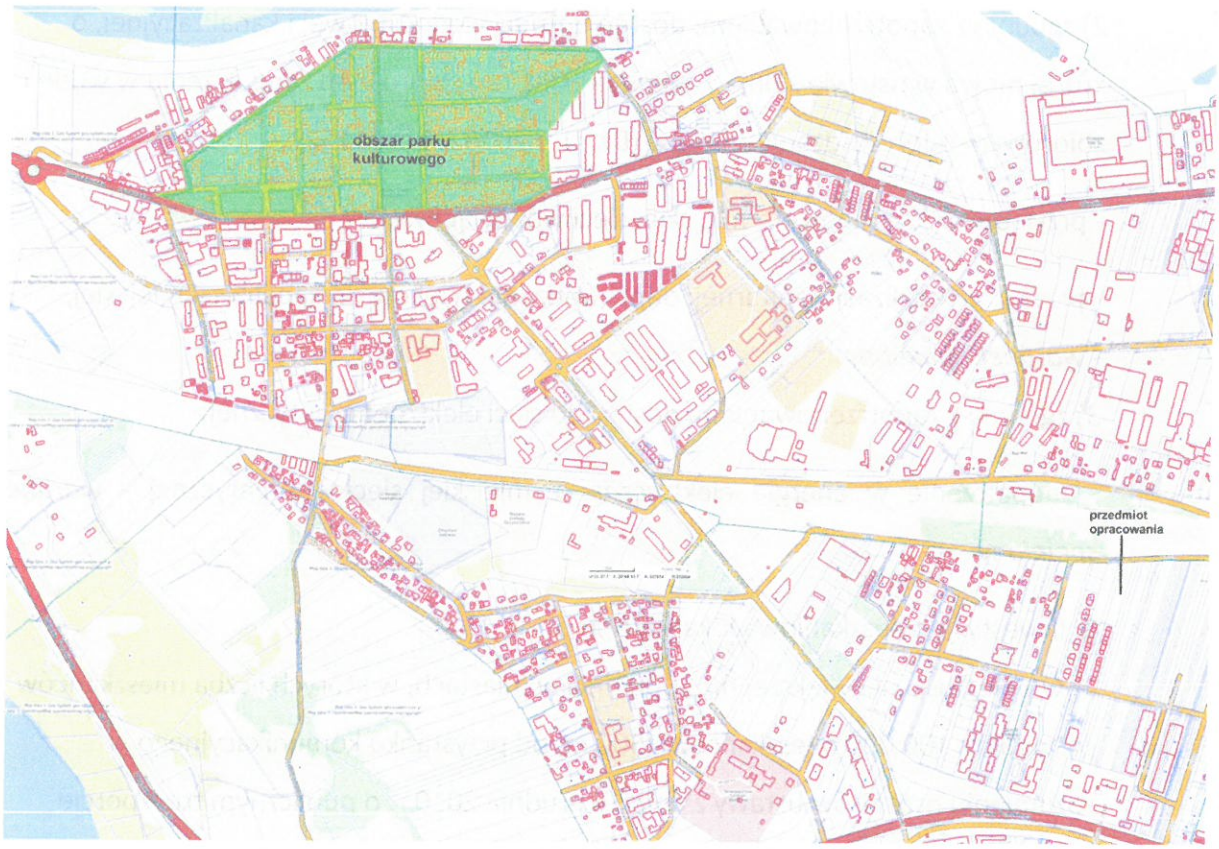
10. *Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

    Planowana inwestycja nie jest zgodna z Uchwałą nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki rozdział 2 paragraf 46 oraz paragraf 46 pkt 1 , a mianowicie zgodnie z paragrafem 46 obszar realizacji inwestycji wyznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, zgodnie z paragrafem 46 pkt 1, określona wysokość zabudowy nie powinna przekroczyć 2,5 kondygnacji. Ponadto paragraf 128 wskazuje, iż nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy od terenów kolejowych KK.

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

    Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki ze stycznia 2000r. rysunek kierunki polityki przestrzennej

zagospodarowanie przestrzenne teren na którym znajduje się planowana inwestycja przeznaczony jest pod tereny rozwojowe głównie pod ekstensywne budownictwo mieszkaniowe oraz tereny przemysłu składów i obsługi technicznej miasta. Zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki ze stycznia 2000r, jak również Uchwała nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie wyjaśnia definicji "zabudowa mieszkaniowa ekstensywna".
Zgodnie ze słownikiem ekstensywny oznacza rozciągły, obszerny, obfity ilościowo.
Projektowany budynek wielorodzinny ma charakter małego apartamentowego, kameralnego budynku mieszkalnego zaprojektowanego według wysokich standardów, wykonanego z najwyższej jakości materiałów. Budynek ma jedno wejście i jedną klatkę schodową, zaś bryła kojarzy się bardziej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną niż blokową. Dach w budynku oznaczonym MD zaprojektowano jako stropach ze spadkami do 5%, nie stwarzając jednocześnie dysonansu wizualnego.
Ponadto w treści studium w punkcie 3 ppkt 3.1. określono strefy ochrony konserwatorskiej oraz dwa obszary parku kulturowego. Pierwszy obszar parku kulturowego wyznaczono na terenie zespołu staromiejskiego i nowożytnego .
Zgodnie z zasadami konserwatorskimi na wyżej wymienionym terenie obowiązuje bezwzględne zachowanie istniejących linii regulacyjnych ulic: Kościuszki i Wybickiego, oraz ulic na obszarze, leżącym między ulicami: Warszawską i Sukienną oraz od Starego Rynku, tj. od zbiegu ulic Warszawskiej i Zakroczymskiej do końca ciągów ulic Zdobywców Kosmosu i Focha w kierunku wschodnim. Projektowany budynek oznaczony MD znajduje się poza obszarem parku kulturowego- terenu dawnego miasta średniowiecznego i nowożytnego.
Na mapie ewidencyjnej z systemu informacji przestrzennej e-mapa zaznaczono lokalizację projektowanego budynku oraz obszar wyznaczony przez studium.
Z mapy jednoznacznie wynika iż projektowany budynek znajduje się poza terenem określonym w treści studium.




W przedmiotowej sprawie nie można mówić o sprzeczności zamierzonej inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, bowiem sprzeczność taka zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej budowy, tj. gdy studium zawiera wyraźny nakaz lub zakaz uniemożliwiający realizację określonej inwestycji. Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym. - ***warunek spełniony***

12. *Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 - Standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.*

1) dostęp do drogi publicznej:

obsługa komunikacyjna realizowana będzie z drogi publicznej na ul. Małej oraz ul. Dębowej zjazdami na drogę wewnętrzną ul. Spełnionych Marzeń, - ***warunek spełniony***

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152):

- przyłącze wodociągowe: z miejskiej sieci wodociągowej

- przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,

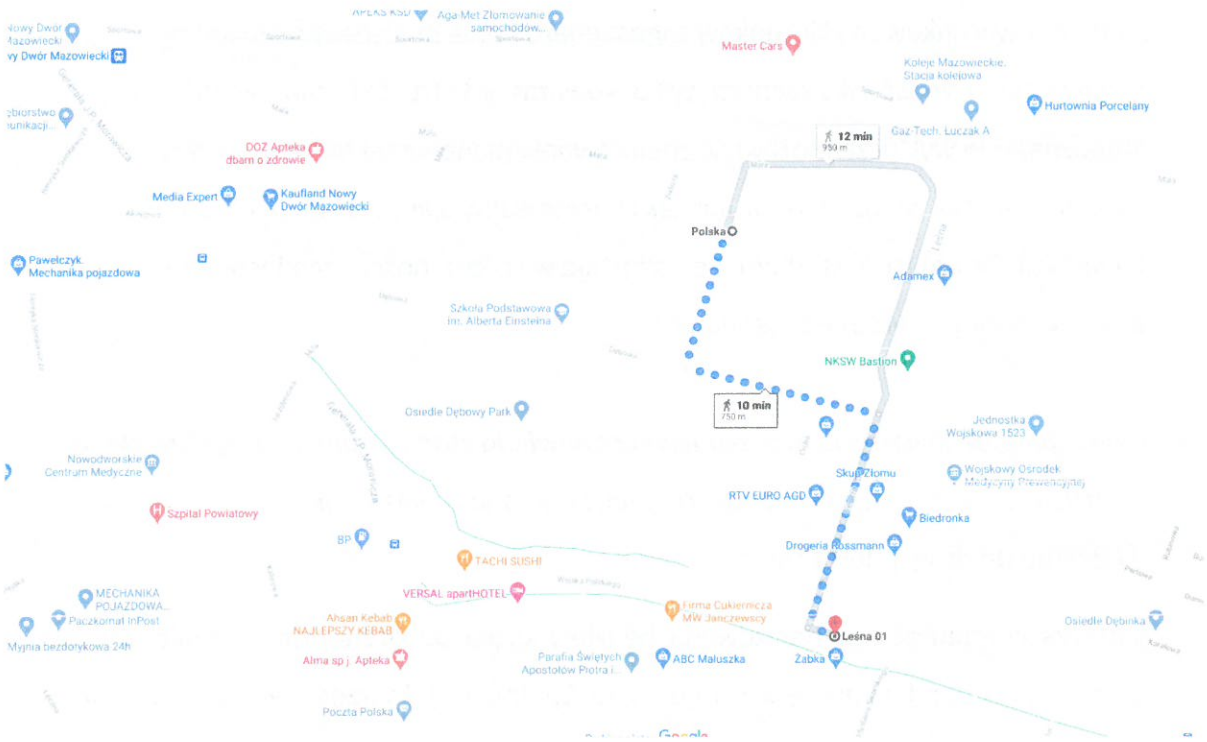
- ***warunek spełniony***

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej:

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

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców –500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907):




przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości 750m od inwestycji - ***warunek spełniony***

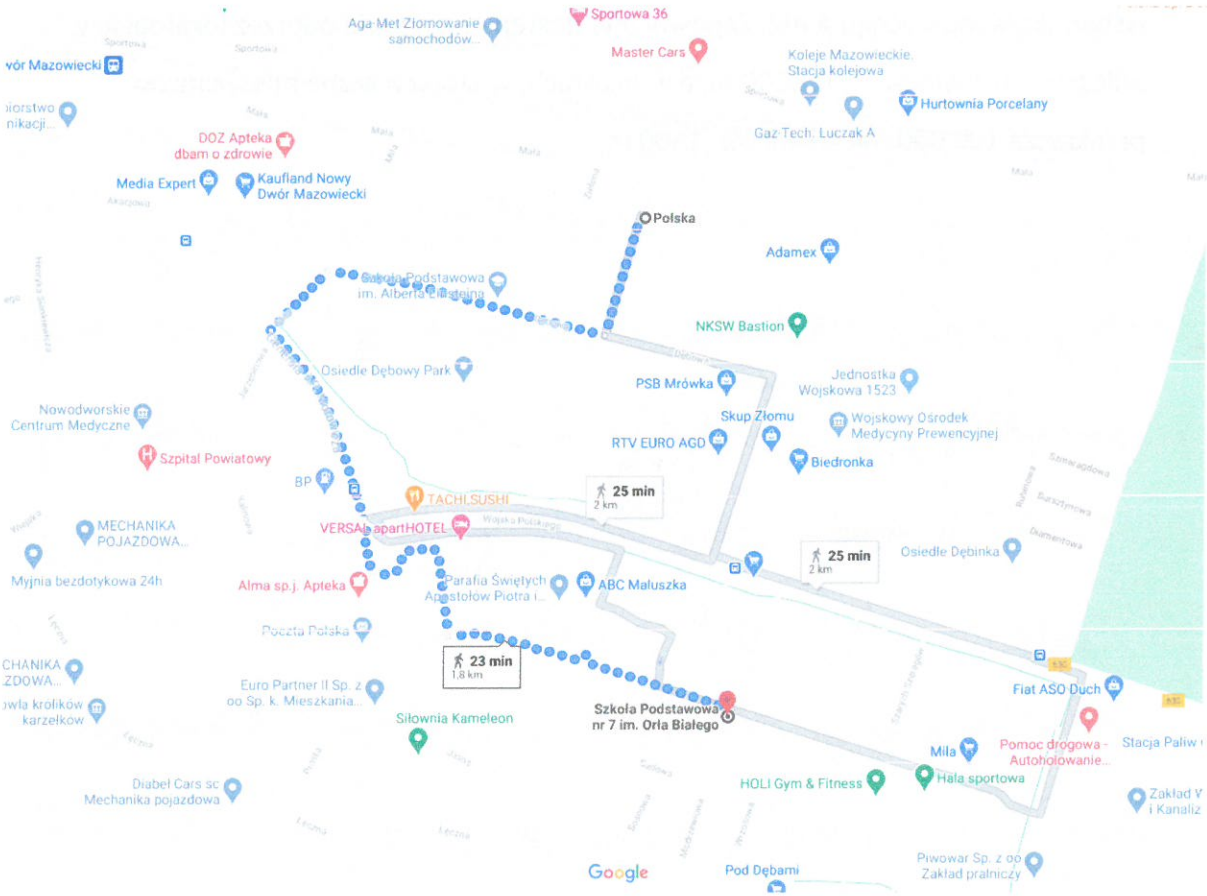
2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców –1500 m, od:

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

<u>Obliczenia uzupełniające do wniosku:</u>

Określenie ilości mieszkańców: 1815 $m^2$ / 28 $m^2$ =64,82 ~ 65 mieszkańców

uczniowie szkoły podstawowej : 65 x 7%= 4,55 ~ 5 dzieci



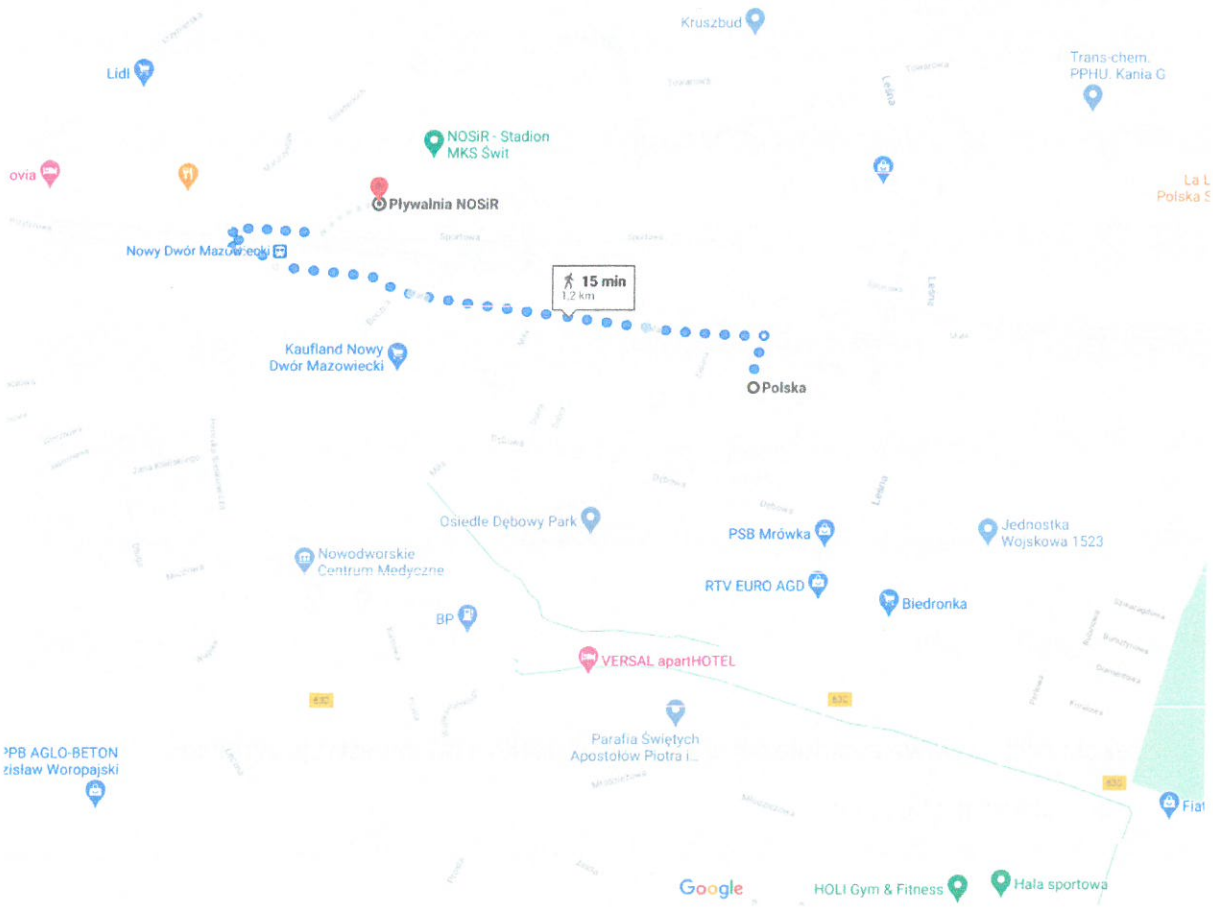

Szkoła podstawowa znajduje się w odległości 1800m od inwestycji, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Załącznikiem do wniosku jest zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania

przedszkolnego wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. - ***warunek spełniony***

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

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m2. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.




W odległości ok. 1200m, znajduje się hala sportowa z basenem, zgodnie z załącznikiem graficznym.

*OPIS I OBLICZENIA DLA URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU I REKREACJI*

Obiekt: *Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji*

- **Hala sportowa** - powierzchnię podłogi o wymiarach 32m szerokości na 46m długości typu MONDO o powierzchni **1472 m2**, na której znajduje się pełnowymiarowe boisko do piłki ręcznej. Na hali odbywają się zajęcia sportów walki, gimnastyki oraz lekcje wychowania fizycznego, koncerty i imprezy słowno – muzyczne.
- **Stadion Miejski** - posiada boisko trawiaste o wymiarach 105 x 66 m. Słupy oświetleniowe o mocny maksymalnej 1800 luksów. Miejsca siedzące na 2212 widzów, tablicę wyników. W 2015 roku oddano do użytku nowe zaplecze szatniowo-sanitarno-biurowe. Znajduje się w nim łącznie: 6 szatni juniorskich, 2 szatnie seniorskie, szatnia sędziów, pokój medyczny, pokój kontroli antydopingowej, 2 sale konferencyjne, sekretariat MKS „Świt", pokój dowodzenia, pokój prasowy oraz pokój spikera. Na II piętrze znajduje się dodatkowa trybuna VIP na 48 miejsc.

  Powierzchnia: **6930 m2.**
- Obiekty rekreacyjne

  **Sztuczne boisko do piłki nożnej**

  Boisko do piłki nożnej o wymiarach 105 m x 68 m (111 m x 72 m brutto) o nawierzchni z trawy syntetycznej. Powierzchnia: **7992 m2.**

  **Korty tenisowe**

  Dwa korty tenisowe o wymiarach 36 m x 18 m brutto o nawierzchni z trawy syntetycznej o powierzchni **1296 m2.**

  **Boisko wielofunkcyjne**

  Boisko wielofunkcyjne o wymiarach 37 m x30 m brutto o nawierzchni poliuretanowej i powierzchni **1110 m2.**
- **Pływalnia**

  Obiekt posiada basen sportowy i rekreacyjny, wannę 10 osobową, zjeżdżalnię, salę konferencyjną oraz sauny. Powierzchnia **3077,40 m2.**

**Powierzchnia łączna obiektu: 21 877,40 m2**

**Planowana liczba mieszkańców :** 1815 $m^2$ / 28 $m^2$ =64,82 ~ 65 mieszkańców

**Wskaźnik:** 4m2

**OBLICZENIA:**

65x4 m2= 260 m2 < 21 877,40 m2.

***Warunek spełniony.***

5. Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

- ***warunek spełniony***

2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

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

DEWELOPPOL
DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.
ul. Mazowiecka 11
05-100 Nowy Dwór Maz.
tel. 723 00 30 90 www.deweloppol.com.pl
NIP: 531-169-46-74 KRS: 0000626054

Z poważaniem

Daniel Dośniewski

**BURMISTRZ MIASTA**
**NOWY DWÓR MAZOWIECKI**

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

sekretariat@nowydwormaz.pl
www.nowydwormaz.pl

Nowy Dwór Mazowiecki 2020-08-25

**DEWELOPPOL Sp. z o.o. SP.K**
**05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**
**ul. Mazowiecka 11**

**ZAŚWIADCZENIE**
**w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w kontekście ustawy z dnia 05 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

W odpowiedzi na Państwa wniosek z dnia 20.08.2020r. w sprawie możliwości przyjęcia 5 uczniów do szkoły podstawowej na terenie Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – przyszłych mieszkańców projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na działkach nr ewid. 83/15 w obrębie ewidencyjnym 0039 9-02 przy ul. Spełnionych Marzeń w Nowym Dworze Mazowieckim informuję, że będzie taka możliwość, zgodnie z zapisem art. 39 ustawy z dnia 14 grudnia 2016r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2020r., poz. 910).

Nr zaświadczenia wg rejestru WES.4424.13.2020

Otrzymałem dnia 27/08/2020
Dariusz Dorniak

Z up. BURMISTRZA
Jacek Gerdziuk
Sekretarz

Nowy Dwór Mazowiecki, dnia 26.08.2020r.

DEWELOPPOL Sp. z o.o., Sp.k.
ul. Mazowiecka 11
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
osoba do kontaktu:
[redacted]

# OŚWIADCZENIE INWESTORA

Oświadczamy, że **nie zachodzi** kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na działkach nr ewid. 83/15 w obrębie 0039 9-02, przy ul. Spełnionych Marzeń w Nowym Dworze Mazowieckim z inwestycjami, o których mowa w:

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

Daniel Dziniewicz
.....
(podpis inwestora)

**"Warunki ochrony przeciwpożarowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Dębowej w Nowym Dworze Mazowieckim nr dz. ew. nr 83/30;83/15 w obrębie 0039 9-02 w kontekście Ustawy z dnia 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących"**

**Podstawa opracowania**

[1] Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 1065).

[2] Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 109, poz.719 ze zm).

[3] Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U.2009 r. Nr 124, poz. 1030).

[4] rozporządzenia MSWiA z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. z 2015 r. poz. 2117),

[5] PN - EN 1838 Zastosowanie oświetlenia. Oświetlenie awaryjne.

[6] PN - B-02852. Ochrona przeciwpożarowa budynków. Obliczanie gęstości obciążenia ogniowego oraz wyznaczanie względnego czasu trwania pożaru.

[7] PN – EN ISO 7010-2012 Symbole graficzne. Barwy bezpieczeństwa i znaki bezpieczeństwa- Zarejestrowane znaki bezpieczeństwa

[7] N- SEP- E- 007:2017-09 Instalacje elektroenergetyczne i teletechniczne w budynkach- Dobór kabli i innych przewodów ze względu na ich reakcję na ogień.

Uwaga

Wymiary podawane zgodnie z wymaganiami rozporządzenia [1] należy rozumieć jako uzyskane po wykończeniu elementów budynku, a w odniesieniu do wymiarów drzwiowych jako wymiary w świetle ościeżnicy. Jako szerokość użytkową schodów (biegów i spoczników) należy rozumieć szerokość w świetle poręczy (pochwytów) - nie może być pomniejszana przez urządzenia i elementy budynku, jak grzejniki, tablice rozdzielcze itp.

Na dzień odbioru budynku należy zgromadzić projekty budowlane oraz dokumenty dopuszczające materiały, urządzenia i elementy budynku do stosowania w ochronie przeciwpożarowej (aprobaty techniczne, certyfikaty zgodności) oraz protokoły zawierające wyniki badań stanu technicznego instalacji użytkowych i urządzeń przeciwpożarowych, w szczególności instalacji elektrycznej, odgromowej, natężenia oświetlenia ewakuacyjnego, ciśnienia i wydajności hydrantów, a także Dziennik budowy i wymagane prawem budowlanym oświadczenia kierownika budowy.

Wszystkie elementy budowlane charakteryzujące się nośnością szczelnością i izolacyjnością ogniową (REI) powinny być wykonane jako rozwiązania systemowe, oferowane przez ich producenta (wytwórcę).

Drzwi charakteryzujące się klasą odporności pożarowej oraz dymoszczelnością powinny być wyposażone w samozamykacze.

- **Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji**

Budynek mieszkalny wielorodzinny 3 – kondygnacyjny z garażem podziemnym

Powierzchnia zabudowy –966m$^2$.

Powierzchnia wewnętrzna - 3260 m$^2$

Kondygnacje nadziemne: 3, kondygnacje podziemne: 1

Budynek mieszkalny 3 kondygnacyjny zalicza się do grupy niskich (N).

Wysokość – 11,60 m.

- **Charakterystyka zagrożenia pożarowego**

W budynku nie zakłada się stosowania materiałów niebezpiecznych pożarowo.

- **Kategoria zagrożenia ludzi oraz przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji**

Garaż na kondygnacji -1 zaliczony do kategorii „PM" Qd<500MJ/m$^2$.

Kondygnacje nadziemne zaliczone do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV. Na każdej kondygnacji znajduje się 12 lokali mieszkalnych.

- **Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego**

Gęstość obciążenia ogniowego w garażu, pomieszczeniach technicznych i gospodarczych nie przekroczy 500 MJ/m$^2$. Gęstość obciążenia ogniowego w komórkach lokatorskich nie przekroczy 1000 MJ/m$^2$.

- **Ocena zagrożenia wybuchem pomieszczeń oraz przestrzeni zewnętrznych**

W budynku nie występują pomieszczenia zagrożone wybuchem

- **Klasa odporności pożarowej oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.**

Wymagana klasa odporności pożarowej dla podziemnej części budynku to „C", natomiast dla części nadziemnej „D"

Dla elementów budynku spełniających nie rozprzestrzenianie ognia (NRO) wymagana jest następująca klasa odporności ogniowej:

| Klasa odporności pożarowej budynku | Klasa odporności ogniowej elementów budynku[4] | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | główna konstrukcja nośna | konstrukcja dachu | strop[1] | ściana zewnętrz-na[1), 2)] | ściana wewnętrzna[1] | przekrycie dachu[3] |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| „C" | R 60 | R15 | R E I 60 | E I 30 (o↔i) | EI15 | RE 15 |
| „D" | R 30 | (-) | R E I 30 | E I 30 (o↔i) | (-) | (-) |

Oznaczenia w tabeli:

R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) nie stawia się wymagań.

1) Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku

2) Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem

3) Wymagania nie dotyczą naświetli dachowych, świetlików, lukarn i okien połaciowych, jeśli otwory w połaci dachowej nie zajmują więcej niż 20% jej powierzchni.

4) Klasa odporności ogniowej dotyczy elementów wraz z uszczelnieniami złączy i dylatacjami.

Przekrycie dachu powinno być nie rozprzestrzeniające ognia BROOF lub BROOF(t1).

Ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami mieszkalnymi i ściany wydzielające poziome drogi ewakuacyjne o klasie EI 30.

Strop nad garażem REI 120.

W ścianach zewnętrznych są pasy między kondygnacyjne o wysokości co najmniej 0,8m.

Odległość w pionie i w poziomie między wrotami garażu, a oknami wynosi nie mniej niż 1,5m

- **Podział na strefy pożarowe oraz strefy dymowe.**

Budynek podzielono na dwie strefy pożarowe:

- Strefa 1: garaż PM, Qd<500 MJ/m$^2$ o powierzchni 914 m$^2$;
- Strefa 2: ZLIV obejmującą wszystkie kondygnacje nadziemne o powierzchni 2346 m$^2$.

Strop oddzielenia przeciwpożarowego nad garażem posiada klasę odporności ogniowej REI 120.

Klatkę schodową wydzielono ścianami o klasie odporności ogniowej REI 60 i zamknięto drzwiami EI30. Wyjście z garażu do klatki schodowej przez przedsionek przeciwpożarowy zamykany obustronnie drzwiami EI30 (przedsionek wentylowany).

Komórki lokatorskie wydzielono ścianami o klasie odporności ogniowej EI60 i zamknięto drzwiami EI30.

- **Usytuowanie z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe**

W odległości do 20 m od budynku nie występują inne budynki. Odległość do granicy działki nie mniejsza niż 4 m.

W odległości do 60 m nie występują stacje autogazu LPG.

- **Warunki i strategia ewakuacji ludzi lub ich uratowania w inny sposób;**

W budynku zapewniono następujące warunki ewakuacji:

- długości przejść ewakuacyjnych (od najdalszego miejsca, w którym może przebywać człowiek do wyjścia na drogę ewakuacyjną lub na zewnątrz budynku) nie przekraczającą 40 m;
- przejścia prowadzą przez nie więcej niż 3 pomieszczenia;
- długości dojść ewakuacyjnych (od wyjścia z pomieszczenia do wydzielonej pożarowo i oddymianej klatki schodowej oraz do wyjścia na zewnątrz budynku) przy jednym kierunku dojścia nie przekraczają 20 m;
- klatka schodowa o szerokości biegu 1,20 m i spocznika 1,5 m,
- klatka schodowa wydzielone ścianami REI60 i oddymiane - powierzchnia czynna klapy dymowej nie mniej niż 5% rzutu klatki schodowej, powierzchnia otworu napowietrzającego większa o 30% od powierzchni geometrycznej klapy;
- windy oddymiane - powierzchnia czynna klapy dymowej nie mniej niż 2,5% rzutu szybu windy, otwór pod klapę nie mniejszy niż 1 m$^2$;
- wyjście z garażu do klatki schodowej przez przedsionek przeciwpożarowy, zamykany obustronnie drzwiami EI30, przedsionek wentylowany; najmniejszy wymiar przedsionka 1,4 m;
- klatki schodowe o szerokości biegu 1,20 m i spocznika 1,5 m,
- szerokość poziomych dróg ewakuacyjnych nie mniejsza niż 1,4 m i 1,2 m na odcinkach przeznaczonych dla do ewakuacji do 20 osób;
- wysokość dróg ewakuacyjnych nie mniejsza niż 2,2 m, natomiast wysokość przejścia, drzwi lub lokalnego obniżenia - 2 m,
- klasa odporności ogniowej obudowy poziomych dróg ewakuacyjnych EI 30,
- drzwi ewakuacyjne z lokali o szerokości 0,9 m w świetle;
- drzwi ewakuacyjne z klatki schodowej do wiatrołapu i z budynku o szerokości co najmniej 1,2 m (skrzydło czynne min 0,9 m);
- w budynku nie są stosowane drzwi rozsuwane.

Oświetlenie awaryjne ewakuacyjne. Drogi ewakuacyjne wyposażyć w oświetlenie awaryjne ewakuacyjne o czasie awaryjnego działania 1 godziny. Oświetlenie powinno zapewniać natężenie na powierzchni drogi ewakuacyjnej nie mniejsze niż 1 lx, a przy urządzeniach przeciwpożarowych 5 lx.

Elementy wykończenia wnętrz. Do wykończenia wnętrz klatek schodowych i korytarzy zostaną zastosowane materiały co najmniej trudno zapalne. Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane będą wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, nie kapiących i nie odpadających pod wpływem ognia.

- **Sposób zabezpieczenia przeciwpożarowego instalacji użytkowych.**

Przewody wentylacji ogólnej zaprojektowano z materiałów niepalnych. Przewody wentylacyjne i klimatyzacyjne w miejscu przejścia przez elementy oddzielenia przeciwpożarowego powinny być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające o klasie odporności ogniowej (EIS), równej klasie odporności ogniowej elementu oddzielenia przeciwpożarowego, a w przypadku prowadzenia przewodów przez strefę pożarową, której nie obsługują, powinny być obudowane elementami o klasie odporności ogniowej (EIS), wymaganej dla elementów oddzielenia przeciwpożarowego tych stref pożarowych, bądź też być wyposażone w przeciwpożarowe klapy odcinające.

Przepusty instalacyjne w elementach oddzielenia przeciwpożarowego powinny mieć klasę odporności ogniowej (EI) wymaganą dla tych elementów (dopuszcza się nieinstalowanie przepustów dla pojedynczych rur instalacji wodnych, kanalizacyjnych i ogrzewczych, wprowadzanych przez ściany i stropy do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych).

Przepusty instalacyjne o średnicy powyżej 4 cm w pozostałych ścianach i stropach, dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej co najmniej E I 60 lub R E I 60, powinny mieć klasę odporności ogniowej (E I) wymaganą dla tych elementów.

Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane na instalacjach powinny być wykonane w sposób zapewniający nie rozprzestrzenianie ognia.

Wymagana klasa reakcji na ogień kabli i innych przewodów ogólnego przeznaczenia zainstalowanych w obrębie klatek schodowych i poziomych dróg ewakuacyjnych $B2_{CA}$-s1b, d1, a1

Budynek wyposażyć w instalację odgromową – ochrona podstawowa.

- **Dobór urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu**

1/ budynek wyposażyć w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, odcinający dopływ prądu do wszystkich obwodów, z wyjątkiem obwodów zasilających instalacje i urządzenia, których funkcjonowanie jest niezbędne podczas pożaru, umieszczony w pobliżu wejścia głównego do budynku.

2/ garaż i drogi ewakuacyjne wyposażyć w oświetlenie ewakuacyjne o czasie awaryjnego działania 1 godziny - oświetlenie dróg ewakuacyjnych powinno zapewniać natężenie na ich powierzchni nie mniejsze niż 1 lx, przy urządzeniach przeciwpożarowych 5 lx.

3/ garaż wyposażyć w hydranty wewnętrzne –hydranty HP33 z wężem półsztywnym o długości nie przekraczającej 30 m. Zasięg hydrantu maksymalnie 40 m. Wydajność hydrantu - 1,5 dm3/s przy ciśnieniu 0,2 MPa. Jednoczesność działania dwóch hydrantów. Instalację wykonać z rur stalowych ocynkowanych. Zabezpieczyć instalację przed niekontrolowanym wypływem wody w przypadku

uszkodzenia instalacji bytowej (w przypadku jej połączenia z przewodami wodociągowymi przeznaczonymi do celów sanitarnych) lub wykonać jako niezależną instalację.

4/ klatkę schodową wyposażyć w samoczynne urządzenia oddymiające:

Klapę dymową w klatce schodowej(o powierzchni czynnej co najmniej 5% rzutu klatki schodowej). Klapę dymową w szybie windowym(o powierzchni czynnej co najmniej 2,5% rzutu szybu windowego).

Czujkę dymu umieszczoną w najwyższym punkcie klatki schodowej oraz na każdej kondygnacji, przyciski ręcznego uruchamiania klap przy wejściu do budynku, na najwyższej kondygnacji oraz na co trzeciej kondygnacji. Napowietrzanie przestrzeni oddymianych automatyczne, sprzężone z klapami oddymiającymi. Wielkość otworów napowietrzających większa o 30% od powierzchni geometrycznej otworów oddymiających.

Winda w przypadku braku zasilania podstawowego powinna mieć możliwość zjazdu na najbliższy przystanek i zatrzymanie jej, bez możliwości ponownego uruchomienia.

Inne urządzenia przeciwpożarowe nie są wymagane.

- **Wyposażenie w gaśnice;**

Garaż należy wyposażyć w gaśnice. Jedna jednostka masy środka gaśniczego 2 kg (lub 3 $dm^3$) zawartego w gaśnicach powinna przypadać na każde 300 $m^2$. Rodzaj gaśnic powinien być dostosowany do gaszenia tych grup pożarów, określonych w Polskich Normach dotyczących podziału pożarów, które mogą wystąpić w obiekcie (gaśnice proszkowe ABC i $CO_2$ do gaszenia urządzeń elektrycznych).

Odległość z każdego miejsca w obiekcie, w którym może przebywać człowiek do najbliższej gaśnicy, nie powinna być większa niż 30 m. Do gaśnic powinien być zapewniony dostęp o szerokości co najmniej 1m a ich lokalizacja oznakowana zgodnie z PN–EN ISO 7010-2012.

- **Przygotowaniu obiektu budowlanego i terenu do prowadzenia działań ratowniczo-gaśniczych.**

Wymagana ilość wody do celów przeciwpożarowych dla każdego budynku, służąca do zewnętrznego gaszenia pożaru wynosi 10 $dm^3/s$.

Wydajność nominalna hydrantu zewnętrznego przeciwpożarowego DN 80, przy ciśnieniu nominalnym 0,2 MPa mierzonym na zaworze hydrantowym podczas poboru wody powinna wynosić co najmniej 10 $dm^3/s$.

Do poboru wody zapewniono hydrant zewnętrzny DN 80 zlokalizowany w odległości nie przekraczającej 75 m od budynku.

Do budynku nie jest wymagane zapewnienie drogi pożarowej.

www.kreujemy.com.pl
pracownia architektoniczna

**EGZEMPLARZ NR 1**

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z PODZIEMNĄ HALĄ GARAŻOWĄ

**ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**

**dz. nr ew. 83/15; obręb 0039 9-02**

INWESTOR:

**DEWELOPPOL Sp. z o.o. sp. k.**
**ul. Mazowiecka 11, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**

OPRACOWANIE:

**MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI UPR. NR 101/POOKK/IV/2016**

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA:

**Kreujemy sp. z o.o., ul. Mazowiecka 11, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**



Nowy Dwór Mazowiecki, 01.08.2020r.

## *SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:*


Strona tytułowa str. 1

Spis zawartości opracowania str. 2

Załączniki str. 3-5

Oświadczenia projektantów str. 3

Stwierdzenie przygotowania zawodowego projektantów str. 4-5

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna - część opisowa** str. 6-9

1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.
2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Układ urbanistyczny
4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne
5. Etapy realizacji inwestycji
6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi

**Część rysunkowa:** str. 10-16

1. Rzuty budynku
2. Wizualizacje architektoniczne
3. Elewacje budynku

Warszawa, 08.2020

# OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art. 20 ust. 4 - Prawa budowlanego:

oświadczam jako projektant, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna obiektu

**BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**

**Z PODZIEMNĄ HALĄ GARAŻOWĄ**

**ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**

**dz. nr ew. 83/15; obręb 0039 9-02**

sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

.....

Projektant
mgr inż. arch. Szymon Derdowski upr. NR 101/POOKK/IV/2016

# KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA - CZĘŚĆ OPISOWA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na działkach nr ewid. 83/15 w obrębie 0039 9-02, przy ul. Spełnionych Marzeń w Nowym Dworze Mazowieckim.

## 1. Charakter zabudowy miejscowości i okolicy.

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

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

**Stale rosnącym powodzeniem cieszą się mieszkania w Miastach bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą - wchodzących w skład aglomeracji warszawskiej.** Ceny mieszkań w tych lokalizacjach są porównywalne do cen mieszkań w peryferyjnych dzielnicach Warszawy, zaś dojazd do centrum stolicy z "miast satelitarnych" jest bardzo często dużo wygodniejszy niż z tych peryferyjnych dzielnic.

**Do takich miast należy Nowy Dwór Mazowiecki.**

Nowy Dwór Mazowiecki jest dynamicznie rozwijającym się podwarszawskim miastem, siedzibą powiatu, położonym przy ujściu Narwi do Wisły, połączonym z Warszawą szybką Koleją Miejską (ponad 100 połączeń na dobę). Część pociągów kursuje przez położony na obrzeżach Śródmieścia Dworzec Gdański (dogodna przesiadka na metro), a część przez Dworzec Centralny. Połączenia obsługiwane są w 100% nowym taborem - nowoczesnymi składami typu ELF oraz piętrowymi składami wagonowymi firmy Bombardier. Wszystkie posiadają pełen monitoring, klimatyzację i wiele innych udogodnień dla pasażerów. Ze względu na szybkość i częstotliwość połączenia linia ta spełnia parametry nadziemnego metra - umożliwia dojazd do Centrum Stolicy w czasie ok. 30 minut.

Miasto nie jest klasyczną sypialnią stolicy ale ważnym ośrodkiem przemysłowym i usługowym zwłaszcza dla pobliskich terenów letniskowych. Posiada rozwinięty przemysł chemiczny, lekki,

spożywczy, elektro-maszynowy, drzewny; wytwórnie artykułów szkolno-biurowych, opakowań, materiałów budowlanych, sprzętu wędkarskiego, zakłady poligraficzne; składy, hurtownie i agencje celne. Na terenie miasta działają między innymi takie fabryki jak: Reckitt Benckiser, Pollena Aroma, Alpla czy EcoWipes EWS.

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

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

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

## 2. Określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na teren wskazany jako obszar inwestycji składa się jedna działka zlokalizowana zgodnie z MPZP miasta Nowy Dwór Mazowiecki w jednostce strukturalnej Nr 4- Nowodworzanka Wschód:

- działka nr 83/15 oznaczona na planie symbolem 4.32 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Na działce o numerze ewidencyjnym 83/15 planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową. Wejścia główne do części mieszkalnej znajdują się od strony północno-zachodniej.

3. Układ urbanistyczny.

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

Teren przewidziany pod budowę budynku przy ulicy Spełnionych marzeń nie znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej i nie leży w granicach układu wpisanego do rejestru zabytków.

4. Uzbrojenie terenu oraz drogi publiczne i wewnętrzne.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny posiada przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącze kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej, zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej, zaopatrzenie w gaz z sieci.

Obsługa komunikacyjna dla budynku oznaczenie MD realizowana będzie z drogi publicznej ul. Małej oraz ul. Dębowej zjazdami na drogę wewnętrzną ul. Spełnionych Marzeń oraz bezpośrednio z ul. Małej.

5. Etapy realizacji inwestycji

Inwestycja zgodnie z wnioskowanym pozwoleniem na budowę będzie jednoetapowa.

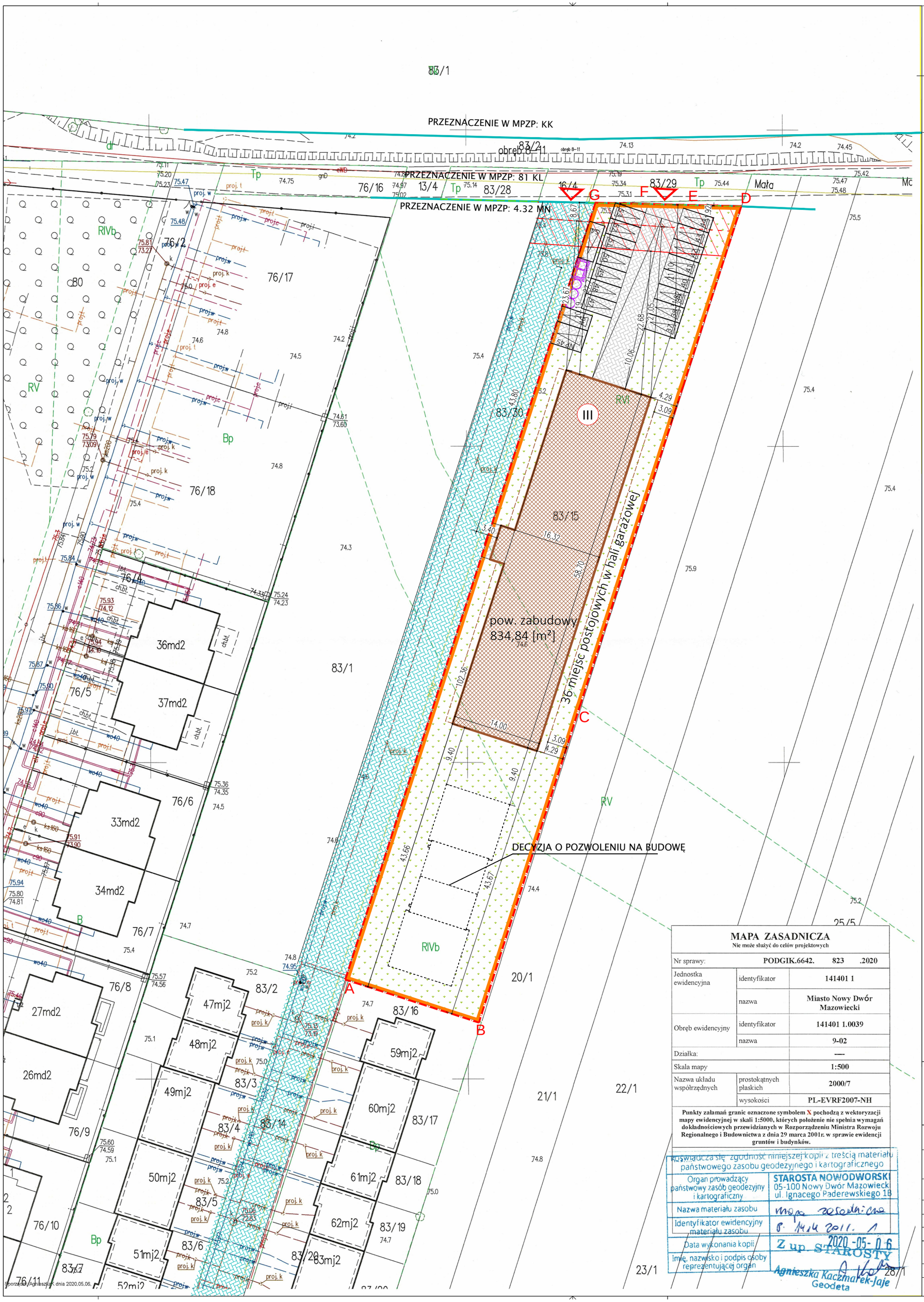
6. Powiązania przestrzenne z terenami otaczającymi

Projektowany budynek posiada bogatą formę architektoniczną i spójną kolorystykę.

W sąsiedztwie budynku stanowiącego przedmiot niniejszego opracowania występuje zabudowa o zbliżonej funkcji. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Nowy Dwór Mazowiecki na ww terenie przewiduje się zabudowę mieszkaniową.

Budynek pozostają neutralne wobec krajobrazu oraz zabudowy istniejącej, nie stwarzając dysonansu wizualnego.

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
## SKALA 1:500




## LEGENDA:

- GRANICA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANY OBIEKT O POW. ZABUD. 834,84 m²
- PROJEKTOWANY GARAŻ PODZIEMNY 36 miejsc postojowych
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PROJEKTOWANY OBIEKT (poza opracowaniem, z decyzją o pozwoleniu na budowę)
- GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
- PROJEKTOWANE ZJAZDY Z DROGI PUBLICZNEJ
- MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- III — ILOŚĆ KONDYGNACJI
- CIĄG PIESZO-JEZDNY, UTWARDZENIA kostka betonowa
- UL. SPEŁNIONYCH MARZEŃ
- ZIELEŃ NISKA
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH 250x500 cm
- MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH 360x500 cm
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA LINI LEKTROENERGETYCZNEJ

**MAPA ZASADNICZA**
Nie może służyć do celów projektowych

| | | |
|---|---|---|
| Nr sprawy: | | PODGIK.6642. 823 .2020 |
| Jednostka ewidencyjna | identyfikator | 141401 1 |
| | nazwa | Miasto Nowy Dwór Mazowiecki |
| Obręb ewidencyjny | identyfikator | 141401 1.0039 |
| | nazwa | 9-02 |
| Działka: | | ---- |
| Skala mapy | | 1:500 |
| Nazwa układu współrzędnych | prostokątnych płaskich | 2000/7 |
| | wysokości | PL-EVRF2007-NH |

**Punkty załamań granic oznaczone symbolem X pochodzą z wektoryzacji mapy ewidencyjnej w skali 1:5000, których położenie nie spełnia wymagań dokładnościowych przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.**

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

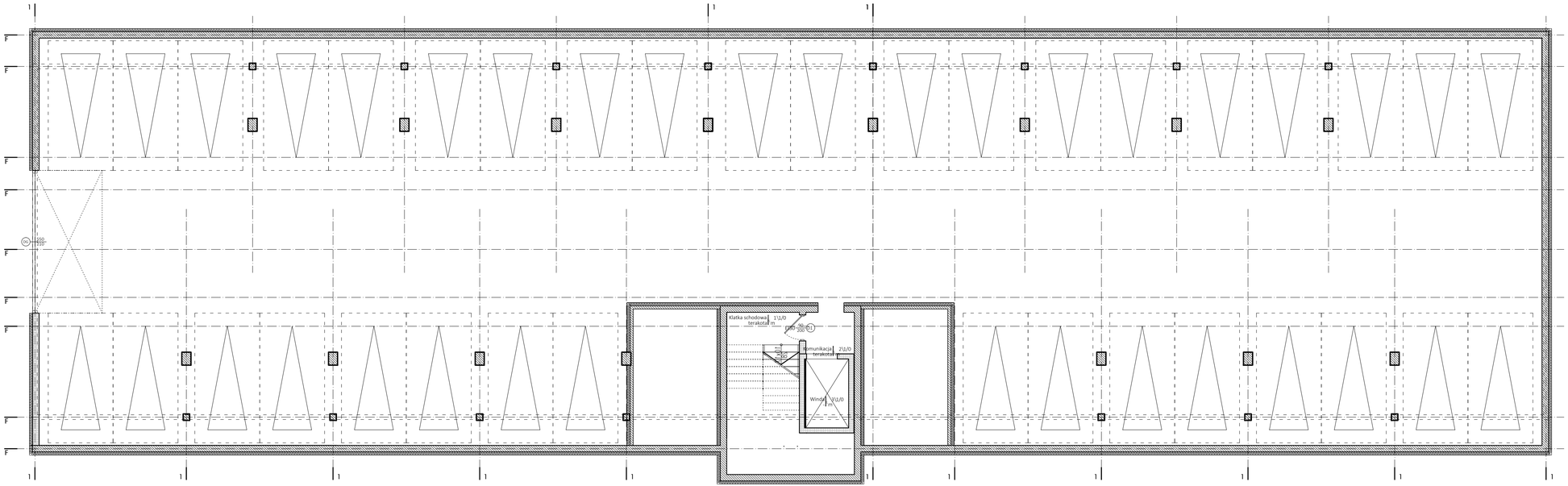
| | |
|---|---|
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA NOWODWORSKI 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki ul. Ignacego Paderewskiego 1B |
| Nazwa materiału zasobu | mapa zasadnicza |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | 8. 14.4 2011. 1 |
| Data wykonania kopii | 2020-05-06 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | Z up STAROSTY Agnieszka Kaczmarek-Jaje Geodeta |

Sporządził: Agnieszka dnia 2020.05.06.


kreujemy pracownia architektoniczna
tel. 508 28 98 28
723 00 30 90
ul. Mazowiecka 11
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k. ul. Nowołęczna 2/2 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Spełnionych Marzeń, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAŻEM PODZIEMNYM | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU | | | | |
| SKALA | 1:500 | 420x420 | SIERPIEŃ 2019 | NR RYS. | A1. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | INŻ. ARCH ALEKSANDRA CYLKA | | |
| PROJEKTANT spec. architektoniczna | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/POOKK/IV/2016 |




# RZUT GARAŻU PODZIEMNEGO

SKALA 1:100

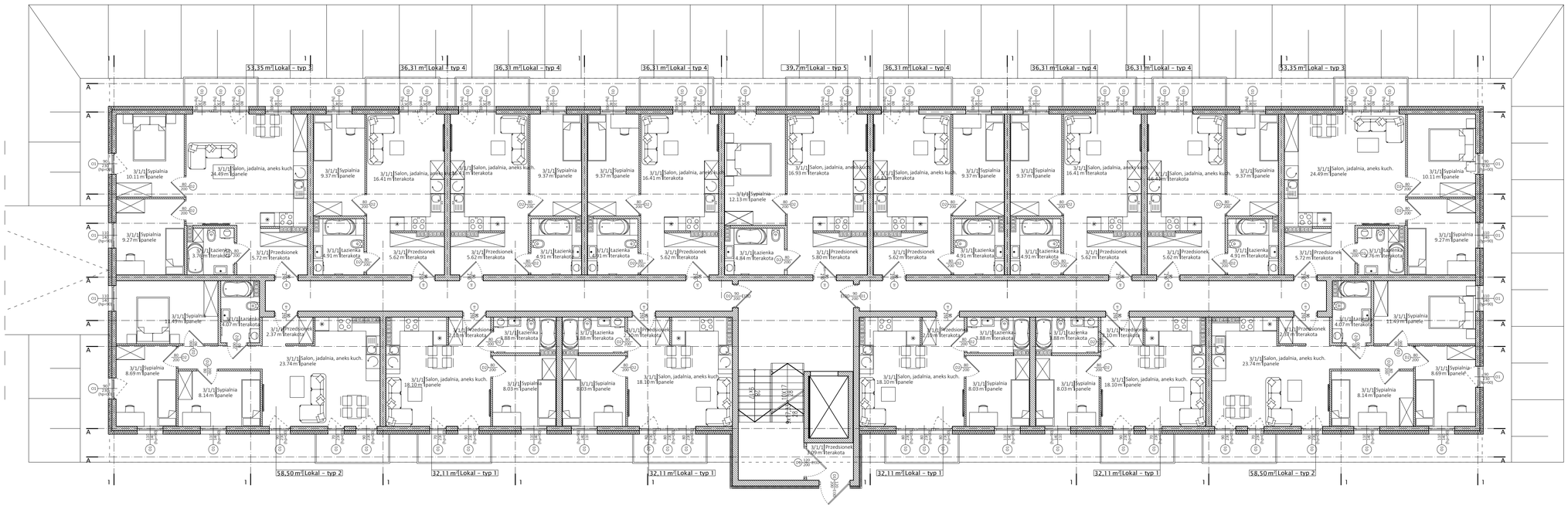
kreujemy
pracownia architektoniczna
tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Nowołęczna 2/2 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | RZUT GARAŻU PODZIEMNEGO | | | | |
| SKALA | 1:100 | 297x800 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. | A2. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/POOKK/IV/2016 |

# RZUT PARTERU

SKALA 1:100





kreujemy
pracownia architektoniczna

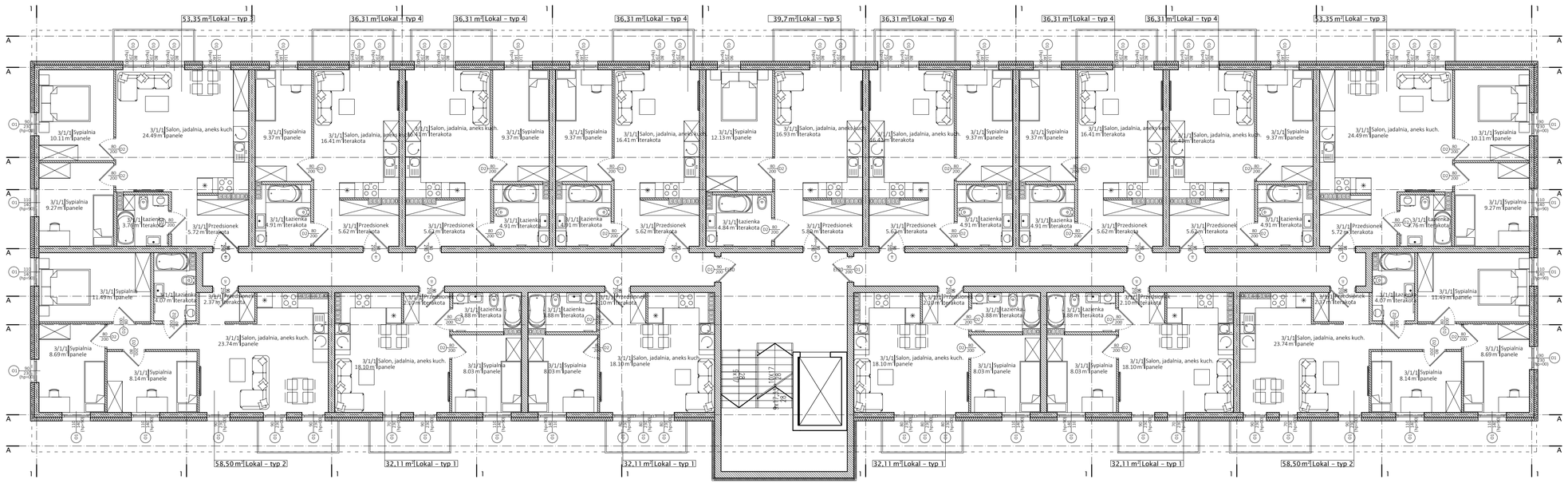
tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl


| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Nowołęczna 2/2 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | |
| TEMAT | RZUT PARTERU | | | |
| SKALA | 1:100 | 420x1200 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. A3. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/PODKK/VI/2016 |

# RZUT I PIĘTRA

SKALA 1:100





kreujemy pracownia architektoniczna

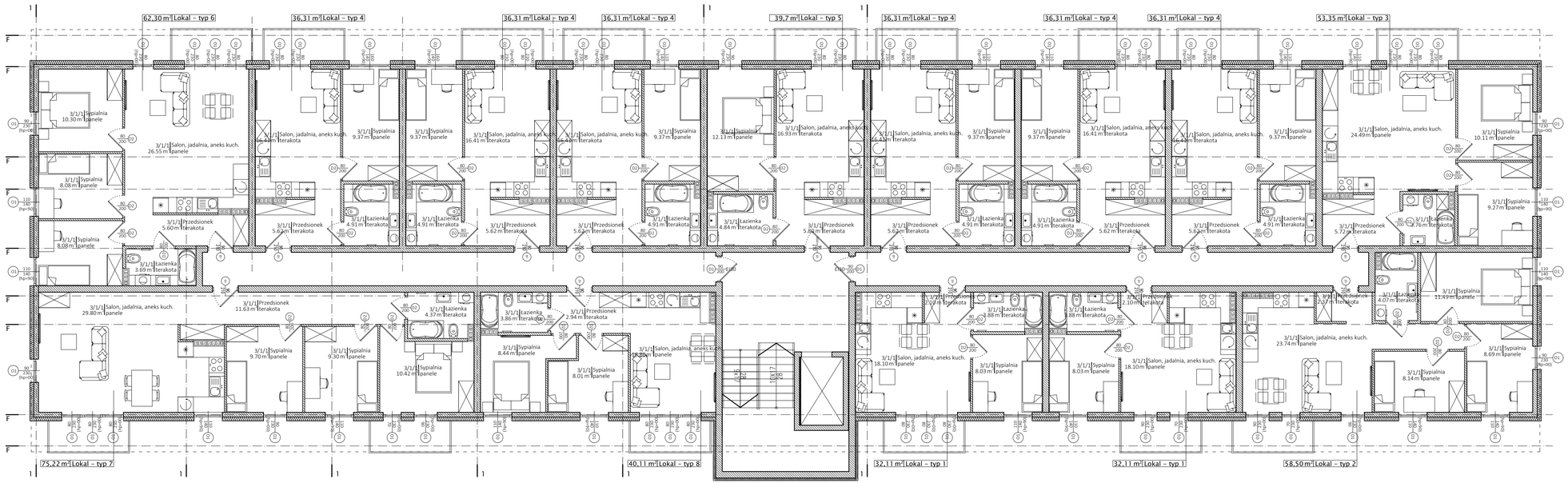
tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Nowołęczna 2/2 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | RZUT I PIĘTRA | | | | |
| SKALA | 1:100 | 297x800 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. | A4. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/POOKK/VI/2016 |

# RZUT II PIĘTRA

SKALA 1:100





kreujemy pracownia architektoniczna

tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Nowołęczna 2/2 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | RZUT II PIĘTRA | | | | |
| SKALA | 1:100 | 297x800 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. | A5. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/POOKK/VI/2016 |

# ELEWACJE

SKALA 1:100

## ELEWACJA WSCHODNIA

## ELEWACJA ZACHODNIA

kreujemy
pracownia architektoniczna

tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl

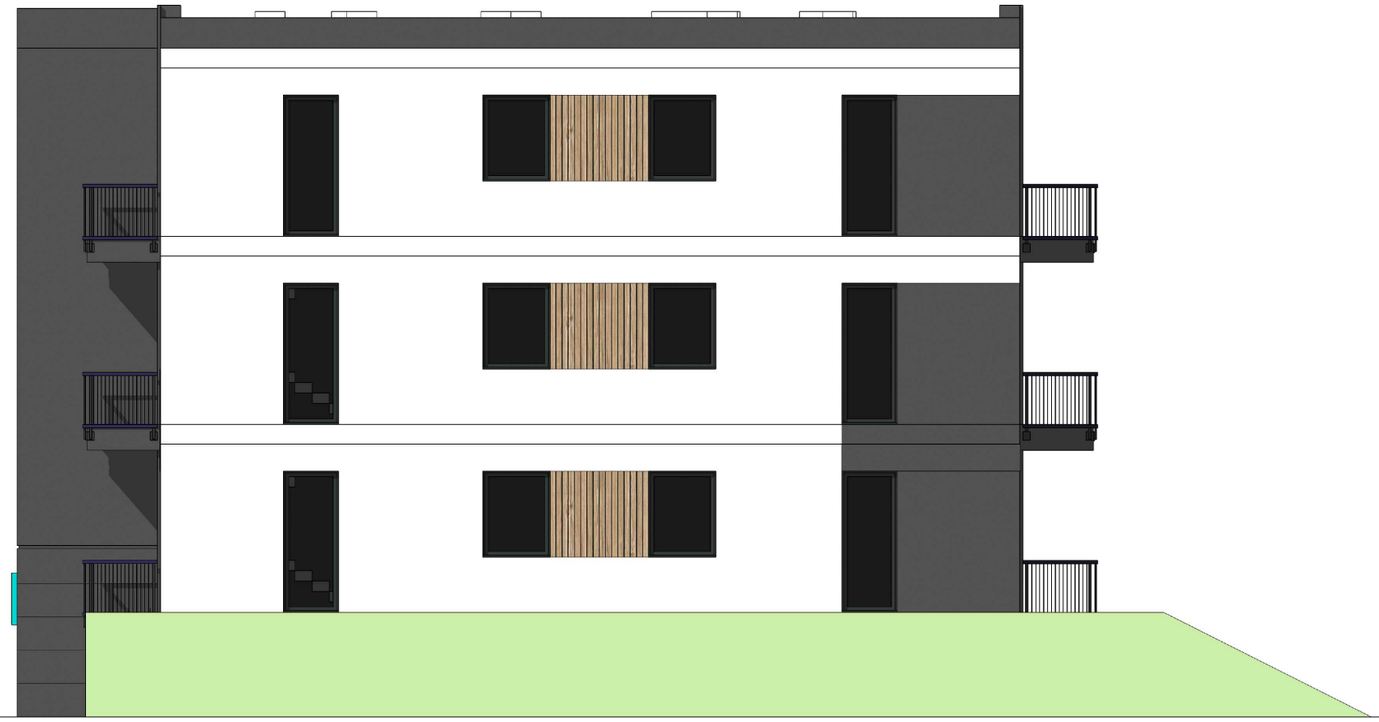
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Mazowiecka11, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | ELEWACJE | | | | |
| SKALA | 1:100 | 297x820 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. | A7. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/PODKK/VI/2016 |

# ELEWACJE

SKALA 1:100

## ELEWACJA POŁUDNIOWA



## ELEWACJA PÓŁNOCNA

kreujemy
pracownia architektoniczna

tel. 509 72 47 73
723 00 30 90
ul. Dębowa 76/124
NOWY DWÓR MAZOWIECKI
www.kreujemy.com.pl


| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| INWESTOR | DEWELOPPOL sp. z o.o. sp. k.<br>ul. Mazowiecka11, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki | | | | |
| ADRES INWESTYCJI | ul. Dębowa, 05-100 Nowy Dwor Mazowiecki<br>dz. nr ew. 83/15 z obrębu 0039 9-02 | | | | |
| OBIEKT | BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY | | | | |
| FAZA | PROJEKT BUDOWLANY | | | | |
| TEMAT | ELEWACJE | | | | |
| SKALA | 1:100 | 297x420 | SIERPIEŃ 2020 | NR RYS. | A8. |

| AUTORZY | | PODPIS | NR UPRAWNIEŃ |
|---|---|---|---|
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. MICHALINA KOLASSA | | |
| OPRACOWANIE | MGR INŻ. ARCH. AGATA OSSOWSKA | | |
| PROJEKTANT | MGR INŻ. ARCH. SZYMON DERDOWSKI | | 101/POOKK/IV/2016 |