

Inwestor:

NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o.
ul. Rubinowa 2
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki

Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

ul. Zakroczymska 30
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) (dalej: „Ustawa”) NDM Development Sp. z o.o. Sp. k. zwraca się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

- A. Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C, D”, z czterema garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki oraz budowie budynku garażowego na części działki nr ew. 5/3, w obrębie ew. 11 - 04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki;**
- B. Inwestycji towarzyszącej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, polegającego na przebudowie ulicy Sienkiewicza od ulicy Akacyjowej (od granicy działki nr ew. 92/2 w obrębie ew. 11-05) do granicy z działkami nr ew. 102/11 w obrębie ew. 11-05 i nr ew. 6 w obrębie ew. 11-04, w pasie drogowym drogi gminnej na działkach: nr ew. 92/1 w obrębie ew. 11-05 oraz na części działki nr ew. 128 w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki;**

UZASADNIENIE

Rada Gminy Nowy Dwór Mazowiecki podejmując uchwałę zgodną z art. 7 ust. 4 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz możliwości jej rozwoju na podstawie ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wspomniane Studium przedstawia uwarunkowania i kierunki rozwoju miasta będące podstawą polityki przestrzennej gminy oraz w lokalnej skali z głównymi ustaleniami dla planów.

Prognozy demograficzne na podstawie danych Urzędu Statystycznego wskazują dalszy wzrost liczby mieszkańców miasta Nowy Dwór Mazowiecki do 2050 r., co przełożyć się będzie musiało na wzrost zasobu mieszkaniowego. Nowy Dwór Mazowiecki stał się atrakcyjnym miejscem do mieszkania dzięki jego atrakcyjnemu położeniu, bliskości terenów bogatych przyrodniczo (szczególnie miejsc do wypoczynku) i dobrej komunikacji z Warszawą, Modlinem i Legionowem. Nawet bez wzrostu liczby ludności w mieście, na potrzeby istniejących mieszkańców należałoby zwiększyć zasób mieszkaniowy o co najmniej 1/3, mając na uwadze, że standardy powierzchni mieszkaniowej należy stale podnosić w celu zbliżenia do standardów UE.

Przewidując szybki rozwój miasta Nowy Dwór Mazowiecki oraz mając na uwadze cele polityki mieszkaniowej, jakimi jest współpraca miasta z prywatnymi sektorami, tak aby miasto mogło się rozwijać, należy przyjąć, że rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej powinien bazować w pierwszej kolejności na potencjale obszaru sąsiadującego już z obszarem zurbanizowanym - na obszarach przy głównych ciągach komunikacyjnych oraz terenach uzbójonych, z infrastrukturą techniczną, uzupełniając tkankę miejską.

Planowana przez NDM Development Sp. z o. o., inwestycja mieszkaniowa wielorodzinna zlokalizowana będzie w strefie miejskiej o doskonałym położeniu zarówno pod względem dostępu do komunikacji miejskiej (w tym kolejowej i autobusowej), jak i obecności bogatej oferty usługowej. Planowana inwestycja lokalizowana jest w obszarze zrównoważonego transportu publicznego, usług publicznych, opieki przedszkolnej czy żłobkowej, a także miejsc, gdzie można ciekawie spędzić czas poza domem. Działka jest uzbrojona, jest podstawowa infrastruktura, taka jak drogi, chodniki, oświetlenie.

Projektowana inwestycja jest również uzupełnieniem już istniejącej zabudowy lub powstającej w najbliższym otoczeniu zabudowy. Planowana zabudowa stworzy kwartał w zamknięciu trzech ulic, wzbogacający tkankę miejską centralnej części miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Realizacja powyższej inwestycji wzbogaci tę część miasta o łatwo dostępne lokale mieszkalne. Zapomniany i nie najlepiej postrzegany obszar będzie stopniowo rewitalizowany.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 Ustawy wniosek zawiera:

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - 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,
 - b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i
 - c) zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - d) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych
 - e) charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 7a) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;
- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz KW jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 12) 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;
- 13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3

Zgodnie z art. 7 ust. 8 Ustawy do wniosku dołączono:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;
- 4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;
- 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906, 2029, z 2024 r. poz. 834)
- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte

Stosownie do art. 20 Ustawy - przepisy art. 7-19 stosuje się odpowiednio do inwestycji towarzyszących.

W OPARCIU O WW. PRZEPISY USTAWY PONIŻEJ PRZEDSTAWIONO TREŚĆ WNIOSKU O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Art. 7 ust. 7 pkt. 1 Ustawy

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Granice terenu objętego wnioskiem wraz z obszarem, na który ta inwestycja będzie oddziaływać przedstawiono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.

Na tej samej mapie określono granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (art. 52 ust. 2 podpunkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2013 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739).

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Działka ew. nr **93/3**, w obrębie ew. nr 0046, nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, identyfikator działki 141401_1.0046.**93/3**

Działka ew. nr **94/3**, w obrębie ew. nr 0046, nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, identyfikator działki 141401_1.0046.**94/3**

Działka ew. nr **95/3**, w obrębie ew. nr 0046, nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, identyfikator działki 141401_1.0046.**95/3**

Część działki ew. nr **5/3** w obręb ew. nr 0045, nazwa 11-04, w j. ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, identyfikator działki 141401_1.0045.**5/3**

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oznaczono na rysunku literami oraz cyframi:

A (16), B, C, D (12), E (13), F (14), G (15), A (16) oraz cyframi 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17.

Obszar oddziaływania oznaczono literami i cyframi jak wyżej - obszar oddziaływania inwestycji mieszkaniowej mieści się w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową

B. Inwestycja towarzysząca:

Działka nr **92/1**, w obrębie ew. nr 0046, nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki identyfikator działki 141401_1.0046.**92/1**

Na części działki **128**, w obrębie ew. nr 0045, nazwa 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki identyfikator działki 141401_1.0045.**128**

Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą oznaczono cyframi oraz literami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 (D), 13 (E), 14 (F), 15 (G), 16 (A).

Obszar oddziaływania inwestycji towarzyszącej mieści się w granicach terenu objętego inwestycją towarzyszącą.

Art. 7 ust. 7 pkt. 2 Ustawy

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM min.) wynosi: 7 000 m²

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM max) wynosi: **8 150 m²**.

B. Inwestycja towarzysząca: nie dotyczy.

Art. 7 ust. 7 pkt. 3 Ustawy

Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Planowana minimalna ilość lokali mieszkalnych w czterech budynkach - 130 lokali mieszkalnych*.

Planowana maksymalna ilość lokali mieszkalnych w czterech budynkach - **177 lokali mieszkalnych***.

**Ostateczna liczba lokali mieszkalnych zostanie określona na etapie projektu budowlanego objętego pozwoleniem na budowę.*

B. Inwestycja towarzysząca: nie dotyczy.

Art. 7 ust. 7 pkt. 4 Ustawy

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

A. Inwestycja mieszkaniowa:

W ramach planowanej inwestycji nie będą realizowane lokale usługowe.

B. Inwestycja towarzysząca: nie dotyczy.

Art. 7 ust. 7 pkt. 5 Ustawy

Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Budowa zespołu zabudowy wielorodzinnej – **4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami** obejmuje działki nr ew. 93/3, 94/3 i 95/3, w obrębie ew. 0046 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki oraz część działki 5/3, w obrębie ew. 0045 11-04, pod budowę **budynku garażowego** przeznaczonego do obsługi inwestycji mieszkaniowej.

Przeznaczone na planowaną inwestycję działki obecnie są niezabudowane. Obszar, na którym będzie realizowana inwestycja jest aktualnie porośnięty roślinnością trawiastą i nie jest zagospodarowany. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji.

W wyniku realizacji inwestycji na terenie objętym opracowaniem powierzchnia biologicznie czynna zostanie zmniejszona i stanowić będzie około 25% terenu inwestycji. Pozostała część terenu inwestycji 75% zostanie przeznaczona pod planowane zabudowania oraz utwardzone dojścia i dojazdy.

Powierzchnia zabudowy planowanych budynków wyniesie około 50%.

Projektowane założenie tworzy mały układ urbanistyczny z nieregularnym trójkątnym kwartałem i zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż otaczających go dwóch ulic. Budynki o spokojnej ponadczasowej architekturze utworzą uporządkowane pierzeje ulic i przestrzenie miejskie. Skala i forma projektowanej zabudowy nawiązuje do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie.

Układ zabudowy i jej orientacja stworzą dobre warunki nasłonecznienia mieszkańców. Rezygnacja ze szczelnej obudowy kwartału i otwarte fragmenty pierzei ulic poprawią warunki przewietrzania kwartału.

Wnętrze kwartału wypełnią ogólnodostępne tereny zielone, wykorzystujące istniejące drzewa uzupełnione nowymi nasadzeniami, głównie zieleni niskiej. Powstanie uporządkowana przestrzeń rekreacyjna.

Na terenie inwestycji będzie plac zabaw. Prywatne ogródki stworzą bufor pomiędzy ogólnodostępną strefą rekreacji a prywatnymi mieszkaniami na parterach budynków. Drobne formy architektoniczne zostaną dostosowane do kameralnego charakteru zespołu zabudowy.

Dojazd do planowanej inwestycji jest od ulicy Sienkiewicza – drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej (przebudowa drogi stanowi inwestycję towarzyszącą). Usytuowanie wjazdu na teren inwestycji przedstawiono na planie zagospodarowania terenu. Cały ruch samochodów osobowych oraz służb technicznych dla potrzeb obsługi zespołu budynków będzie odbywał się tylko wokół kwartału zabudowy – po publicznych ulicach. Dla zapewnienia obsługi w stanowiska postojowe projektuje się pod budynkami garaż podziemny oraz dodatkowo oddzielny budynek garażowy, co w pełni zapewni zapotrzebowanie na stanowiska postojowe dla planowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej.

Projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.

Obsługa komunikacyjna pojazdów kołowych dla inwestycji mieszkaniowej zrealizowana jest z drogi publicznej, drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej: ul. Sienkiewicza przez projektowany zjazd zwykły.

W ramach inwestycji mieszkaniowej przewidziano następujące zmiany:

- budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi;
- budowę budynku trzypoziomowego (trzy kondygnacje: dwie kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna) garażowego przeznaczonego do obsługi inwestycji mieszkaniowej
- wykonanie przyłączy i instalacji dla obsługi ww. budynków;
- zmianę aranżacji przestrzeni ogólnodostępnej,
- budowę małej architektury, w tym placu zabaw,
- wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej – izolacja z nasadzeniami schodkowymi od strony drogi - ulicy Gen. Morawicza,
- przebudowę części istniejącej naziemnej i podziemnej infrastruktury.

B. Inwestycja towarzysząca:

teren inwestycji towarzyszącej obejmuje działkę 92/1, w obrębie ew. numer 0046, nazwa 11-05, oraz część działki nr 128, w obrębie ew. numer 0046, nazwa 11-04, na których planowana jest realizacja inwestycji towarzyszącej obejmującej przebudowę układu drogowego przez przebudowę ulicy Sienkiewicza – drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej. Inwestycja towarzysząca realizowana jest na działkach stanowiących własność miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

W ramach inwestycji towarzyszącej przewidziano:

- zmianę aranżacji przestrzeni ogólnodostępnej – nowa geometria drogi;
- wykonanie nowej jezdni / wymiana nawierzchni na bitumiczną,
- przebudowę i budowę zjazdów
- wykonanie stanowisk postojowych, w tym dla osób niepełnosprawnych;
- budowa elementów małej architektury,
- częściowa wycinka istniejącej zieleni i wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
- przebudowę drogi pożarowej na potrzeby inwestycji mieszkaniowej;
- przebudowę części istniejącej infrastruktury podziemnej;
- zapewnienie rezerwy pod drogę rowerową;
- zieleń urządzoną.

Zgodnie z uzgodnieniem układu komunikacyjnego – drogowego dla nowo projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Akacjowej róg ulicy Sienkiewicza, znak sprawy GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024 roku wydanym przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki przewidziano wg odrębnej procedury administracyjnej remont części ulicy Sienkiewicza przez wprowadzenie nowej stałej organizacji ruchu (na części działki nr ew. 92/2) z inteligentnym przejściem dla pieszych oraz zaprojektowanie połączenia przebudowywanego odcinka ulicy Sienkiewicza z istniejącą ulicą Przytorową wzdłuż wiaduktu kolejowego (na działkach nr ew. 5/6, 5/7 i cz. dz. nr ew. 6 w obrębie ew. nr 0045, nazwa 11-04 oraz część działki nr 102/11, w obrębie ew. numer 0046, nazwa 11-05) wg załącznika graficznego układu komunikacyjnego.

Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Przewiduje się podłączenie projektowanego zespołu budynków do zewnętrznych sieci uzbrojenia terenu:

- wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150 mm w ulicy Sienkiewicza,
- kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200 mm w ul. Sienkiewicza,
- energetycznych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE;
- telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie uzgodnień do sieci wybranego operatora;
- gazowego – do istniejącej sieci w ulicy Sienkiewicza;
- usunięcie kolizji z istniejącą siecią energetyczną.

B. Inwestycja towarzysząca:

Przewiduje się wykonanie następujących instalacji:

- przebudowy instalacji zewnętrznej oświetlenia ulicznego – lamp wysokich;
- zmiana zagospodarowania wód opadowych przez wykonanie błękitnej infrastruktury - budowa przyulicznych ogrodów deszczowych w ramach zieleni ulicznej.

Art. 7 ust. 7. pkt. 7 Ustawy

A. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

- 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 zagospodarowania odpadów,
- b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
- c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;

Opracowanie, tj. charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej i graficznej – załącznik nr 6;

B. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej inwestycji mieszkaniowej – załącznik nr 7;

Art. 7 ust. 7a pkt. 7 Ustawy

określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;

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

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

Art. 7 ust. 7 pkt. 8 Ustawy

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

A. Inwestycja mieszkaniowa:

Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana na działkach:

Działka nr **93/3**, w obrębie ew. nr 0046 nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim, nieruchomość gruntowa o powierzchni 2 996 m².

księga wieczysta KW nr WA1N/00080089/6

Działka nr **94/3**, w obrębie ew. nr 0046 nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim, nieruchomość gruntowa o powierzchni 682 m²,

księga wieczysta KW nr WA1N/00080089/6

Działka nr **95/3**, w obrębie ew. nr 0046 nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim, nieruchomość gruntowa o powierzchni 361 m²,

księga wieczysta KW nr WA1N/00080089/6

Na części działki ew. nr **5/3** obręb ew. nr 0045 nazwa 11-04 w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim

księga wieczysta KW nr AN 9649/2016, WA1N/00076128/1

B. Inwestycja towarzysząca:

Inwestycja towarzysząca będzie zlokalizowana na działkach:

Działka nr 92/1, w obrębie ew. 0046 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim.

księga wieczysta KW nr WA1N/00073612/0

Na części działki nr 128, w obrębie ew. 0045 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki w Nowym Dworze Mazowieckim.

księga wieczysta KW nr WA1N/00073612/0

Art. 7 ust. 7 pkt. 9 USTAWY

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

A. inwestycja mieszkaniowa:

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości *objętej* uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o *ustaleniu* lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na *zakładanie* i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń *i obiektów*, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, *niezbędnych* do korzystania z inwestycji mieszkaniowej *lub* inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

B. inwestycja towarzysząca:

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy właściwy organ w decyzji o pozwoleniu na budowę ogranicza sposób korzystania z nieruchomości *objętej* uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub uchwałą o *ustaleniu* lokalizacji inwestycji towarzyszącej przez udzielenie zezwolenia na *zakładanie* i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń *i obiektów*, o których mowa w art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, *niezbędnych* do korzystania z inwestycji mieszkaniowej *lub* inwestycji towarzyszącej, o ile właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

Inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Inwestycja towarzysząca stanowi przebudowę ulicy Akacjowej.

Art. 7 ust. 7 pkt. 10 Ustawy

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

A. inwestycja mieszkaniowa:

Zgodnie z art. 38 ust. 1 Ustawy w przypadku, gdy sieć *uzbrojenia* terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny *śródlądowych wód płynących*, *dróg publicznych* lub obszary kolejowe, inwestor jest uprawniony do *zajęcia* tego terenu.

Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1. Inwestycja mieszkaniowa nie przechodzi przez tereny *śródlądowych wód płynących*, *dróg publicznych* lub obszary kolejowe

B. inwestycja towarzysząca:

Inwestycja towarzysząca nie obejmuje nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 ust. 1.

Inwestycja towarzysząca dotyczy przebudowy drogi publicznej - przebudowa układu komunikacyjnego uzgodnionego pismem znak sprawy GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024 roku wydanym przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w sprawie uzgodnienia zmiany względem uzgodnienia znak: GK.7021.4.81.2021 z dnia 12.07.2021r. projektowanego układu komunikacyjno drogowego dla projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacjowej róg ul. Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim.

Art. 7 ust. 7 pkt. 11 Ustawy

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;

Teren objęty inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą znajduje się na obszarze, dla którego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim, z dnia 29 grudnia 2003 r.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w jednostce strukturalnej Nr 4 – Nowodworzanka Wschód, na którym wyznaczono nowe koncentracje zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji założeń usługowych stanowiących przedłużenie układu *śródmiejskiego* w kierunku południowym, wzdłuż ciągu ulicznego Paderewskiego – Morawicza (obecnie ulica Wojska Polskiego nazwa się ul. Generała J.P Morawicza). Zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim, z dnia 29 grudnia 2003 r. teren przeznaczony jest pod oznaczone symbolem UC - tereny usług ogólnodostępnych centrotwórczych. MPZP przewiduje strefę terenów koncentracji usług centrotwórczych wraz z zabudową mieszkaniową, zielenią, niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obsługą komunikacyjną.

Zgodnie z § 49 ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim, z dnia 29 grudnia 2003 r. ustala się dla wyznaczonych terenów usług centrotwórczych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.40 UC: utrzymanie istniejących form zróżnicowanego zainwestowania i użytkowania terenów z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów. Dopuszcza się możliwość zmiany form użytkowania części obiektów, ale z zachowaniem terenów dla obiektów centrotwórczych podkreślających rolę ciągu ulic Paderewskiego, Morawicza (w studium ulica Wojska Polskiego) jako łączników pomiędzy centrum miasta o Osiedlem Młodych.

Przedmiotem planowania przestrzennego jest przestrzeń rozumiana jako konkretny obszar o określonym położeniu i wyraźnie zarysowanych granicach. Przy definiowaniu przestrzeni podkreśla się jej złożoną strukturę oraz systemowy charakter. Jednak w przypadku niektórych inwestycji, np. usług centrotwórczych, może ona wyznaczyć kierunek rozwoju szerszego obszaru (otoczenia).

Przy braku ustawowej definicji oraz definicji w MPZP dla pojęcia „terenów usług centrotwórczych” należy przyjąć zasadę obiektów w których prowadzone są działalności, obejmujące swym zasięgiem obszar całego miasta i aglomeracji, a cechować je powinien wysoki standard i rodzaj świadczonych usług.

W wyniku ewolucji planowanie przestrzenne stało się platformą integracji różnych podejść teoretycznych i praktycznych tworząc pewnego rodzaju system zarządzania przestrzenią. Niejednokrotnie cele planistyczne w latach 70. XX w. traktowano jako cele polityczne, a samo planowanie przestrzenne jako instrument polityki przestrzennej mającej za zadanie rozwiązywanie konfliktów w przestrzeni. Planowanie stało się praktyką polityczną nie tylko ze względu na postawione cele, ale również ze względu na szczególną rolę organów władzy publicznej, jaką odgrywają w procedurze planistycznej. Samo podejście polityczne nie było w stanie rozwiązać wszystkich problemów w sferze planowania przestrzennego. W związku z tym zwrócono szczególną uwagę na operacjonalizację planowania polegającą na realizacji określonych projektów w przestrzeni. Praktyka planistyczna stała się z biegiem czasu w coraz większym stopniu działaniem organizacyjnym zajmującym się zarządzaniem przestrzenią wielowymiarową. System zarządzania przestrzenią tworzą podmioty zarządzania i inni uczestnicy planowania przestrzennego, jak również narzędzia i procedury planistyczne. Te ostatnie organizują proces sporządzania dokumentów planistycznych i określają zakres działania uczestników planowania. Proces planistyczny zdeterminowany jest więc obecnie procedurami i normami o charakterze prawnym. Jednakże przy zachowaniu obowiązującego kierunku pod usługi centro twórcze należy przyjąć tj. usługi publiczne, komercyjne, czyli kierunek zabudowy jako tereny pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym. Jednak mając ogólne wytyczne użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej, to zabudowa wielorodzinna może wystąpić jedynie na terenach centrotwórczych z realizacją usług podstawowych. Czyli w ramach terenu może być przewidziana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w ramach której zostaną zrealizowane usługi.

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim, z dnia 29 grudnia 2003 r. w zakresie przeznaczenia, tj. usług centrotwórczych, przez co rozumie się – obiekty usługowe, w których prowadzone są działalności, usługi charakteryzujące się wysoką intensywnością wykorzystania terenu czy też zabudowę wielorodzinną z usługami. Planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jest bez usług.

Planowana inwestycja nie spowoduje dysharmonii w otoczeniu i nie będzie zakłócać istniejącego krajobrazu intensywnie rozwijającego się miasta. Brak realizacji usług.

Art. 7 ust. 7 pkt. 12 Ustawy

Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

Sporządzenie planu ogólnego jest obligatoryjne. Zgodnie z art. 67 ust. 4 reformy bez planu ogólnego, po 1 stycznia 2026 r. co do zasady nie będzie możliwości uchwalenia nowego lub zmiany obowiązującego planu miejscowego ani wydania decyzji WZ i LICP

Jeżeli w danej gminie nie wszedł w życie plan ogólny, **należy zbadać zgodność inwestycji z dotychczasowym studium** – określając, 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.

Teren objęty inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą znajduje się na obszarze objętym ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwalonego przez Radę Miejską w Nowym Dworze Mazowieckim Uchwałą Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku, kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Studium ma generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego w rejonie ciągu ulic Warszawska, Paderewskiego Wojska Polskiego. Tak więc w zamierzeniu studium zabudowa intensywna rozbudowywana będzie wzdłuż ulic Warszawskiej, Paderewskiego Wojska Polskiego, tworząc pasmowy układ.

W przedmiotowej sprawie nie można mówić o sprzeczności zamierzonej inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bowiem sprzeczność taka zachodzi tylko wówczas, gdy treść studium wyraźnie i jednoznacznie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W tym przypadku taka sprzeczność nie zachodzi. Zatem treść studium nie pozostaje w sprzeczności z zamierzeniem inwestycyjnym - **warunek spełniony**.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, określa kierunki zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Teren, na którym planowana jest inwestycja, zlokalizowany jest przy ulicy Sienkiewicza, Akacjowej i Wojska Polskiego (obecnie ulica Wojska Polskiego nazwa się ul. Generała J.P. Morawicza).

Wskazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa oraz planowana inwestycja towarzysząca nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawione zostały w załączniku nr 9.

Art. 7 ust. 7 pkt. 13 Ustawy

Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy;

Wskazania, że przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy zostały przedstawione w załączniku nr 12.

Określenie liczby kondygnacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej w odległości nie większej 400 m od projektowanych budynków:

- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 333 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 3 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 384 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 13 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 361 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 15 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 386 m**.

Najwyższe budynki **w odległości nie większej niż 400 m** są 8-kondygnacyjne.

Zgodnie z ustawą wówczas maksymalną wysokość budynków objętych projektowaną inwestycją mieszkaniową, której dotyczy wniosek, w miejscowościach, o których mowa w ust. 6 - czyli w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców wyznacza się jako wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie, w tym wypadku jest to **8 kondygnacji nadziemnych**.

Art. 7 ust. 8 pkt. 1

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 Ustawy

Stanowi załącznik nr 1 do wniosku.

Art. 7 ust. 8 pkt. 2

Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13 Ustawy.

Stanowi załącznik nr 2 do wniosku.

Art. 7 ust. 8 pkt. 3

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy.

Nie dotyczy. Inwestycja mieszkaniowa nie jest realizowana na obszarach kolejowych, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy.

Art. 7 ust. 8 pkt. 4

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt. 1 lub 2 Ustawy, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

Nie dotyczy. Inwestycja mieszkaniowa nie jest realizowana na obszarach portów i przystani morskich, o których mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy.

Art. 7 ust. 8 pkt. 5 Ustawy

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Nie dotyczy. W przypadku inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie jest wymagane zgodnie z powyższą ustawą.

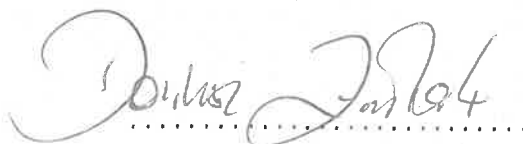
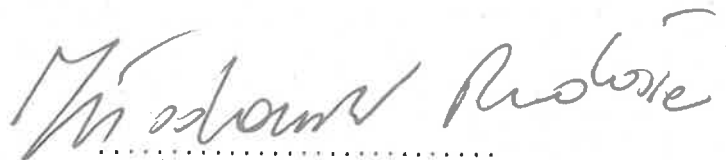
Art. 7 ust. 8 pkt. 6 Ustawy

Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.

Nie dotyczy. Nie zostało zawarte.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak na wstępie.

Nowy Dwór Mazowiecki, dnia 14.10.2024 r.



Do wniosku załączamy wersję elektroniczną na płycie CD wraz z oświadczeniem o zgodności wersji elektronicznej z wersją papierową wniosku.

Spis załączników do wniosku:

- Załącznik nr 1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej
- Załącznik nr 2. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13
- Załącznik nr 3. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji towarzyszącej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt. 1-13
- Załącznik nr 4. Zaświadczenie o spełnieniu standardu edukacyjnego w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w kontekście ustawy z dnia 09 września 2024 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki sygnatura ES.4424.29.2024 z dnia 09.09.2024 roku
- Załącznik nr 5. Kopia mapy zasadniczej przedstawiająca granicę terenu inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
- Załącznik nr 6. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej i graficznej
- Załącznik nr 7. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej w formie opisowej i graficznej
- Załącznik nr 8. Wskazanie w jakim zakresie planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w formie opisowej i graficzne
- Załącznik nr 9. Wskazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa i inwestycja towarzysząca nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- Załącznik nr 10. Uzgodnienie projektowanego układu komunikacyjno – drogowego dla nowo projektowanych budynków wielorodzinnych przy ulicy Akacjowej róg Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim znak sprawy GK.7021.4.60.2024 z dnia 17.04.2024 roku wydanym przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w sprawie uzgodnienia zmiany względem uzgodnienia znak: GK.7021.4.81.2021 z dnia 12.07.2021r. projektowanego układu komunikacyjno drogowego (pismo i załącznik graficzny)
- Załącznik nr 11. Warunki ochrony pożarowej dla inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej
- Załącznik nr 12. Standardy urbanistyczne
- Załącznik nr 13. Decyzja o nadaniu uprawnień architektonicznych - kopia
- Załącznik nr 14. Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów RP - kopia
- Załącznik nr 15. Oświadczenie o braku konieczności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej
- Załącznik nr 16. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego
- Załącznik nr 17. Oświadczenie o zgodności formy papierowej z elektroniczną.
- Załącznik nr 18. Informatyczny nośnik danych zawierający zapis elektroniczny wniosku wraz z załącznikami..