

UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
z dnia _____ 2021r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) (dalej: „**specustawa mieszkaniowa**”) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz pawilonu usługowo-handlowego, na terenie działki nr ewid. 1/8 w obrębie geodezyjnym 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 2.

1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały „Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową”, w którym oznaczono je odpowiednio literami: A, B, C, D, E, F, G, H.
2. Granice obszaru oddziaływania obiektów objętych inwestycją określa załącznik nr 1a do niniejszej uchwały „Określenie obszaru oddziaływania obiektów”, w którym oznaczono je odpowiednio literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AR, AS, AT, AU, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD.

§ 3.

Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1. Minimalną: 10 626,24 m²
2. Maksymalną: 10 626,24 m²

§ 4.

Ustala się liczbę mieszkań w budynkach:

1. Minimalną: 185
2. Maksymalną: 185

§ 5.

1. Ustala się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową w taki sposób, że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekracza 20% powierzchni użytkowej mieszkań.
2. Określa się, że w ramach inwestycji mieszkaniowej zostanie zrealizowany parterowy pawilon usługowo-handlowy:
 - a) o powierzchni użytkowej łącznej 818,52 m² - tj. 7,7 % planowanej powierzchni użytkowej mieszkań,
 - b) mieszczący usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym,
 - c) nie przewiduje się samodzielnego obiektu budowlanego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 6.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. Budowa czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym podziemnym garażem oraz parterowego pawilonu usługowo-handlowego,
2. Działka nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05 jest uzbrojona w media tj. kanalizacja, woda, sieć telekomunikacyjna.
3. W przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej niezbędna będzie całkowita wymiana bądź wykonanie nowych przyłączy do sieci miejskiej.
4. Zagospodarowanie terenu będzie obejmować: wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej - po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i od ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów do strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo-handlowy od ul. Szpitalnej. Przed budynkami przewiduje się lokalizację dojścia do wejść do budynków, drogi pożarowej, miejsc postojowych oraz dojazdu i ramp zjazdowych do garażu z wjazdami od północy. Ponadto na terenie inwestycji projektuje się plac zabaw, wydzielone naziemne miejsca postojowe i wiaty śmietnikowe.
5. Obecnie działka jest niezagospodarowana, więc należy uznać, że wszelkie działania związane z realizacją projektu stanowić będą zmianę w dotychczasowym zagospodarowaniu.

§ 7.

1. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:
 - 1) Dostęp do drogi publicznej poprzez wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej- po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i od ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów do strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo- handlowy, od ul. Szpitalnej wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej - po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i od ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów do strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo- handlowy od ul. Szpitalnej;
 - 2) przyłącza wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 3) przyłącza kanalizacji sanitarnej: odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej;

- 4) przyłącza kanalizacji deszczowej: odprowadzenie wód opadowych do deszczowej kanalizacji miejskiej;
 - 5) przyłącza ciepne do centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłowni Modlin należącej do Veolia Północ Sp. z o.o.;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci energetycznej;
 - 7) nie przewiduje się wprowadzenia instalacji gazowej.
2. Analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały „Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu – planowane trasy przebiegu sieci” oraz załącznik nr 2a do niniejszej uchwały „Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu – planowany przebieg obsługi komunikacyjnej”.

§ 8.

1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowanie dla budynków:

- a) na wodę: - łącznie: ok. 27 200 m³/rok - na dobę na mieszkańca, przy założeniu 2,5 mieszkańca na mieszkanie i 1 pracownika na 20 m² w usługach: 160 dm³/dobę
- b) na energię elektryczną: - łącznie: ok. 350 000 kWh/rok - na 1 mieszkanie: ok. 1550 kWh/rok - na budynek handlowo-usługowy: ok. 60 000 kWh/rok
- c) na moc cieplną: - łącznie: ok. 727 000 kWh/rok - na m² powierzchni użytkowej mieszkalnej: 65 kWh/rok - na m² powierzchni użytkowej: 45 kWh/rok.

- 2) Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, a wody opadowe do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.
- 3) Sposób zagospodarowania odpadów: dwie wiaty śmietnikowe, w których mieścić się będą pojemniki do segregacji odpadów, a następnie opróżniane przez Miejski Zakład Oczyszczania Nowy Dwór Mazowiecki.
- 4) Zaprojektowano 201 miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie działki inwestycji, w tym 17 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Na całkowitą liczbę miejsc postojowych składają się 153 miejsca w wielostanowiskowym parkingu podziemnym i 48 miejsc postojowych naziemnych.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Na przedmiotową działkę przewidziano wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej – po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów od strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo-handlowy od ul. Szpitalnej;

- 2) Przed budynkami przewiduje się lokalizację dojścia do wejść do budynków, drogi pożarowej, miejsc postojowych oraz dojazdu i ramp zjazdowych do garażu z wjazdami od północy;
 - 3) Wielostanowiskowy parking podziemny jest wspólny dla 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Odległość 20 wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych od najbliższych okien budynków wynosi ponad 10 metrów;
 - 4) Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ponad 25% powierzchni fragmentu działki objętego koncepcją.
 - 5) W strefie zieleni urządzonej od północy projektuje się plac zabaw oddalony od ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych, wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych oraz wiat śmietnikowych o przynajmniej 10 metrów. Plac zabaw zaprojektowany jest jako posiadający przynajmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej i spełniający warunek nasłonecznienia przynajmniej 4 godziny w dniach równonocy pomiędzy godziną 10:00 a 16:00.
3. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie graficznej określa załączniki nr 3 do niniejszej uchwały „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – załącznik graficzny”. Planowany sposób zagospodarowania terenu określa Załącznik nr 3a „Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych”. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej określa załącznik nr 3b do niniejszej uchwały „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej”.
4. Ustala się charakterystykę parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- 1) Charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych:
 - powierzchnia terenu inwestycji – działki 1/8, obr. 3-05: 16 946 m²
 - 100 %,
 - powierzchnia zabudowy: 4 352,99 m² - 25,69 %,
 - powierzchnia utwardzona: 5 841,11 m² - 34,47 %,
 - powierzchnia biologicznie czynna: 6 751,90 m² - 39,84 %.
 - 2) Parametry budynku mieszkalnego nr I:
 - kubatura: 15 352,50 m³ ,
 - wysokość: 16,60 m,
 - szerokość: 18,50 m,
 - długość: 55,00 m.
 - 3) Parametry budynku mieszkalnego nr II:
 - kubatura: 14 766,50 m³ ,
 - wysokość: 16,60 m,
 - szerokość: 18,50 m,
 - długość: 53,20 m.
 - 4) Parametry budynku mieszkalnego nr III:
 - kubatura: 15 352,50 m³ ,

- wysokość: 16,60 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 55,00 m.

5) Parametry budynku mieszkalnego nr IV:

- kubatura: 6 999,77 m³ ,
- wysokość: 12,50 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 32,40 m.

6) Parametry pawilonu usługowo-handlowego:

- kubatura: 4 969,59 m³ ,
- wysokość: 4,70 m,
- szerokość: 19,50 m,
- długość: 53,00 m.

Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie będzie wytwarzać pola elektromagnetycznego, nie będzie emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko. Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

§ 9.

Wskazuje się, że obiekty objęte inwestycją mieszkaniową mają być zlokalizowane na nieruchomości oznaczonej według katastru nieruchomości: działka nr ewid. 1/8, obręb 3- 05 oraz objętej księgą wieczystą nr WA1N/00075218/2.

§ 10.

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

§ 11.

Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 specustawy mieszkaniowej, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczyste:

1. działka nr ewid. 1/5, obręb 0011 3-05, KW WA1N/00066177/6,
2. działka nr ewid. 1/7, obręb 0011 3-05, KW WA1N/00066177/6,
3. działka nr ewid. 1/12, obręb 0011 3-05, KW WA1N/00066177/6,
4. działka nr ewid. 3, obręb 0011 3-05, KW WA1N/00066177/6,
5. działka nr ewid. 30, obręb 0014 3-08, KW WA1N/00066177/6.

§ 12.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Teren objęty inwestycją znajduje się na obszarze Twierdzy Modlin, wpisanej do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod nr A-1062/69 decyzją z dnia 19 kwietnia 1957r.
2. W przypadku natrafienia w trakcie robót ziemnych na przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami należy przerwać roboty budowlane i powiadomić o fakcie odkrycia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Uzgodnienie projektu budowlanego oraz kolejne etapy projektowanej inwestycji muszą być realizowane pod ścisłym nadzorem Miejskiego Konserwatora Zabytków w Nowym Dworze Mazowieckim.
4. Realizując przedsięwzięcie należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 14.

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

§ 15.

Integralną częścią uchwały są:

1. Załącznik nr 1 – „Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową”,
2. Załącznik nr 1a – „Określenie obszaru oddziaływania obiektów”,
3. Załącznik nr 2 – „Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu – planowane trasy przebiegu sieci”,
4. Załącznik nr 2a – „Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu – planowany przebieg obsługi komunikacyjnej”,
5. Załącznik nr 3 – „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej – załącznik graficzny”,
6. Załącznik nr 3a – „Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych”,
7. Załącznik nr 3b – „Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej”.

§ 16.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 17.

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

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim.

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

W dniu 8 lipca 2021 r. Modlin Lazaret Sp. z o.o. (dalej: „**Inwestor**”) wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 1/8, obr. 3-05 przy ul. Tytusa Chałubińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim, polegającej na budowie czterech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych ze wspólnym wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz pawilonu usługowo-handlowego. Wniosek został uznany za kompletny i zawierający wymagane przepisami prawa załącznikami.

W związku z tym w dniu 12 lipca 2021 r. opublikowano wniosek wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Nowy Dwór Mazowiecki wraz z informacją o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag tj. 21 dni, od dnia zamieszczenia. Pismami z dnia 13 lipca 2021 r., działając na podstawie art. 7 ust. 12 i 13 specustawy, powiadomiono odpowiednie organy o możliwości przedstawienia opinii oraz na podstawie art. 7 ust. 14 i 15 wystąpiono o uzgodnienia niniejszego wniosku, z informacją, że mogą być one składane w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomień. Termin na uzgodnienie przedmiotowego wniosku upłynął dnia 5 sierpnia 2021r.

W dniu 9 sierpnia 2021 r. za pośrednictwem skrzynki e-PUAP wpłynęło pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące uzgodnienia wniosku (znak: WN.5183.2.61.2021.DM z dnia 9 sierpnia 2021r.). MWKZ opiniuje negatywnie przedmiotowy wniosek, uzasadniając, że *„planowana forma budynków oraz ich wysokość spowodują, że zespół zabudowy mieszkaniowej stanie się dominantą tej części twierdzy i wprowadzi dysonans w odbiorze zabytków, zakłócając przy tym osie widokowe. W ocenie MWKZ zbyt duża wysokość budynków, brak oddzielenia wysoką zielenią zespołu zabudowy od ulicy Obwodowej oraz niewystarczające nawiązanie stylistyczne od zabytkowych obiektów, powoduje, że przedłożony wniosek nie może uzyskać akceptacji organu ochrony konserwatorskiej, gdyż negatywnie wpłynęłby na zabytkowe wartości Twierdzy Modlin.”* Zgodnie z art. 7 ust. 15 Ustawy „*Organy, o których mowa w ust. 12, przekazują opinię w terminie 21 dni od dnia otrzymania powiadomienia. Nieprzekazanie opinii w tym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) przekazuje inwestorowi do wiadomości opinię nie później niż w terminie 3 dni od otrzymania tej opinii.*” Nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania wystąpienia uznaje się za uzgodnienie wniosku, zatem uzgodnienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z uwagi na przekazanie z uchybieniem terminu, zostało uznane za pozytywne.

Wnioskodawca po otrzymaniu opinii i uzgodnień nie dokonał modyfikacji złożonego wniosku.

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

- a) drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1 specustawy); zgodnie z pismem Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – zarządca dróg gminnych z dnia 14.07.2021 r., znak: GK.7021.4.83.2021 cyt. „projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ewentualne ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego”;
- b) istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2);
- c) istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3);

oraz, że znajduje się:

- d) w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacji miejskiej i PKS (art. 17 ust. 2 pkt 2);
- e) w odległości nie większej niż 3000 m od Szkoły Podstawowej Nr 4 w Zespole Szkolno- Przedszkolnym nr 4 w Nowym Dworze Mazowieckim przy ul. Bema 312, która jest w stanie przyjąć nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2). Spełnienie warunku dotyczącego możliwości przyjęcia uczniów do ww. szkoły oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 29 czerwca 2021 r., znak: WES.4424.4.2021 (art. 17 ust.3).

Ponadto, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana została na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców (380 osób) oraz wskaźnika wynoszącego 4 m^2 i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4). Inwestor wskazał, że w odległości 1200 m od planowanej inwestycji znajdują się tereny wypoczynku, rekreacji i sportu – Park Trzech Kultur w Nowy Dwór Mazowiecki, o powierzchni $78\,319 \text{ m}^2$ (przy wymaganej 1520 m^2). Na terenie planowanej inwestycji przewidziano również teren rekreacji i wypoczynku w formie placu zabaw.

Planowaną dla inwestycji liczbę mieszkańców wynoszącą 380 osób ustalono jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej $10\,626,24 \text{ m}^2$ i wskaźnika 28 m^2 , co dało wynik $379,509 \approx 380$ osób.

Dla przedmiotowej inwestycji zostało wydane postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach a dnia 7 lipca 2021 r., znak: GK.6220.8.2021.

W myśl art. 5 ust. 3 specustawy inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest

sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji obecnie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XIV/154/03 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki). W MPZP teren przeznaczony został pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 9.50 MN, tereny zieleni parkowej – 9.54 ZP, tereny drogi dojazdowej – KD. Inwestycja nie jest zgodna z ustaleniami planu.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, uchwalonym w dniu 30 grudnia 1999 r. uchwałą nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim (dalej: „**Studium**”). Inwestycja jest bowiem zlokalizowana na terenie określonym w Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej intensywnej.

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

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

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

Na teren inwestycji mieszkaniowej składa się działka nr 1/8, obr. 3-05, której granice oznaczone są kolorem czerwonym i literami od A-H



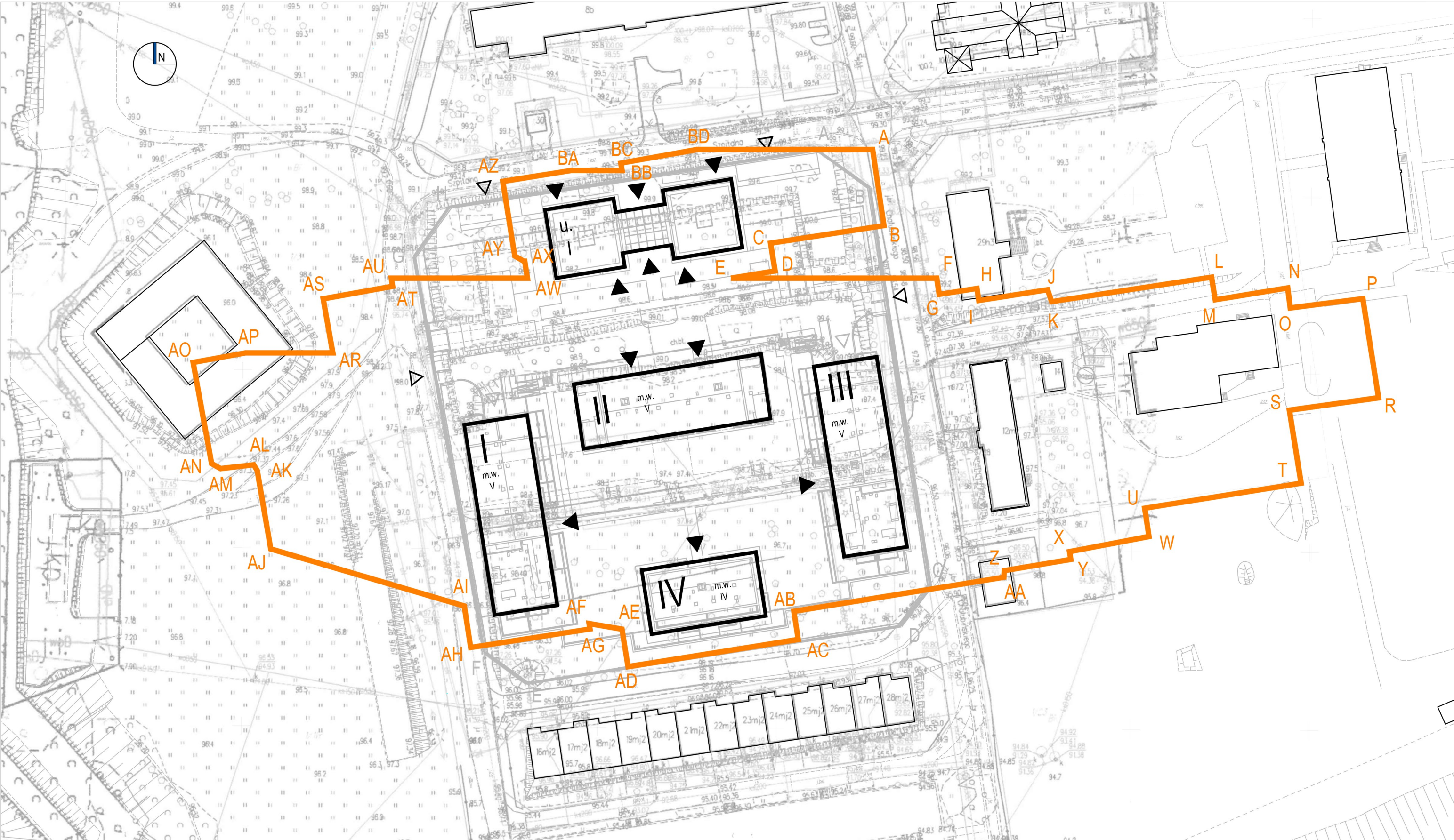
LEGENDA:

A-H GRANICA DZIAŁKI 1 / 8

— BUDYNKI PROJEKTOWANE
— BUDYNKI ISTNIEJĄCE

▷ WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
▶ WEJŚCIE DO BUDYNKU
▷ WJAZD DO PARKINGU
PODZIEMNEGO

Na obszar oddziaływania obiektów składa się teren, którego granice oznaczone są kolorem pomarańczowym i literami A-BD



LEGENDA:

A-H

GRANICA DZIAŁKI 1 / 8

BUDYNKI PROJEKTOWANE

BUDYNKI ISTNIEJĄCE

WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

WEJŚCIE DO BUDYNKU

WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO

A-BD

GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA OBIEKTÓW,
NAJBARDZIEJ ISTOTNY ELEMENT STANOWI GRANICA
ZACIENIANIA PRZEZ BUDYNKI W DNIU RÓWNONOCY
WIOSENNEJ 21 MARCA POMIĘDZY GODZINĄ 7:00 A 17:00

**SZACOWANE ROCZNE ZAPOTRZEBOWANIE NA MEDIA
DLA 185 LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ BUDYNKU
USŁUGOWO-HANDLOWEGO**

BUDYNKI BEZ INSTALACJI GAZU

ENERGIA ELEKTRYCZNA:

ok. 350 tys. kWh
ok. 1550 kWh / rok na 1 mieszkanie + ok. 60 000 kWh na bud. usługowy

MOC CIEPLNA:

ok. 727 tys. kWh
65 kWh/rok na m² PUM i 45 kWh/rok na m² PU z rozporządzenia o charakterystyce energetycznej

IŁOŚĆ WODY:

ok. 27,2 tys. m³
160 dm³/d na mieszkańca, przy założeniu 2,5 mieszkania na mieszkanie
i 1 pracownika na 20m² w usługach

LEGENDA

PROPONOWANE,
SCHEMATYCZNE TRASY:

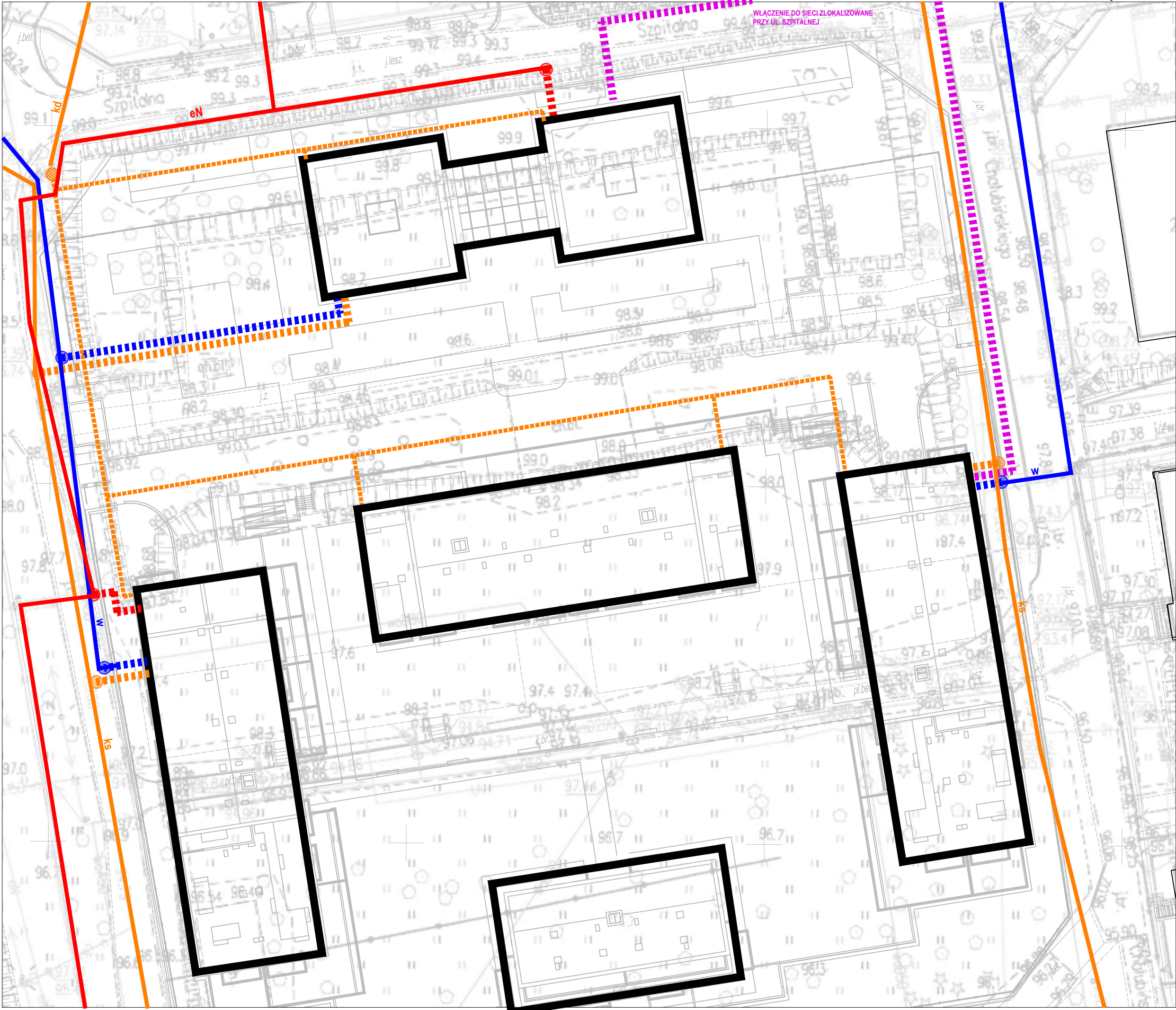
- INST. WODNEJ
- INST. KANAL. SANITARNEJ
- INST. KANAL. DESZCZOWEJ
- INST. CIEPŁOWNICZEJ
- INST. ELEKTRYCZNEJ

PROPONOWANE MIEJSCA
WŁĄCZEŃ DO ISTNIEJĄCEJ SIECI:

- INST. WODNEJ
- INST. KANAL. SANITARNEJ
- INST. KANAL. DESZCZOWEJ
- INST. CIEPŁOWNICZEJ
- INST. ELEKTRYCZNEJ

ISTNIEJĄCE TRASY SIECI DO
KTÓRYCH PLANUJE SIĘ WŁĄCZNIJE
INWESTYCJI:

- w** INST. WODNEJ
- ks** INST. KANAL. SANITARNEJ
- kd** INST. KANAL. DESZCZOWEJ
- eN** INST. CIEPŁOWNICZEJ
- eN** INST. ELEKTRYCZNEJ





LEGENDA:

A-H

GRANICA DZIAŁKI 1 / 8

BUDYNKI PROJEKTOWANE

BUDYNKI ISTNIEJĄCE

WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ

WEJŚCIE DO BUDYNKU

WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO

RZUT, SKALA 1:2000

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI	
ILOŚĆ BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH:	4, ZE WSPÓLNĄ HALĄ GARAŻOWĄ
WYMIARY:	bud. nr I, III : 55 m x 18,5 m bud. nr II : 53,2 m x 18,5 m bud. nr IV: 32,4 m x 18,5 m
WYSOKOŚĆ:	16,60 m
IL. KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:	bud nr I, II, III: 5 kondygnacji bud nr IV: 4 kondygnacje

(W ODLEGŁOŚCI 375 m OD NAJDALEJ WYSUNIĘTEGO WIERZCHOŁKA PROJEKTOWANEGO BUDYNKU ZNAJDUJE SIĘ BUDYNEK 5-CIO KONDYGNACYJNY, MAX. ODLEGŁOŚĆ DO SPEŁNIENIA WARUNKU - 500 m)

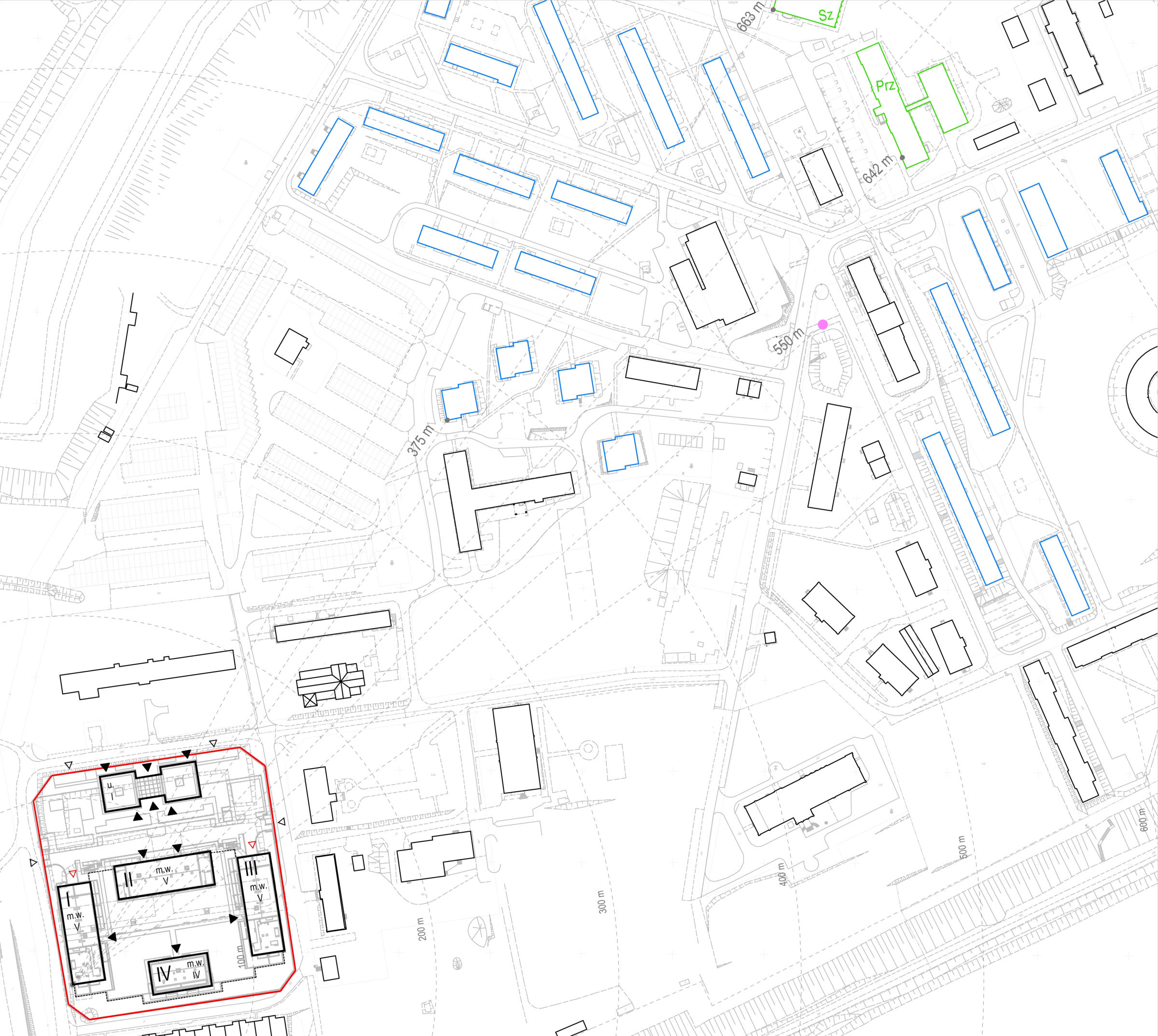
ILOŚĆ BUDYNKÓW USŁ.-HAND.:	1
WYMIARY:	53 m x 19,5 m
WYSOKOŚĆ:	5 m
IL. KONDYGNACJI NADZIEMNYCH:	1

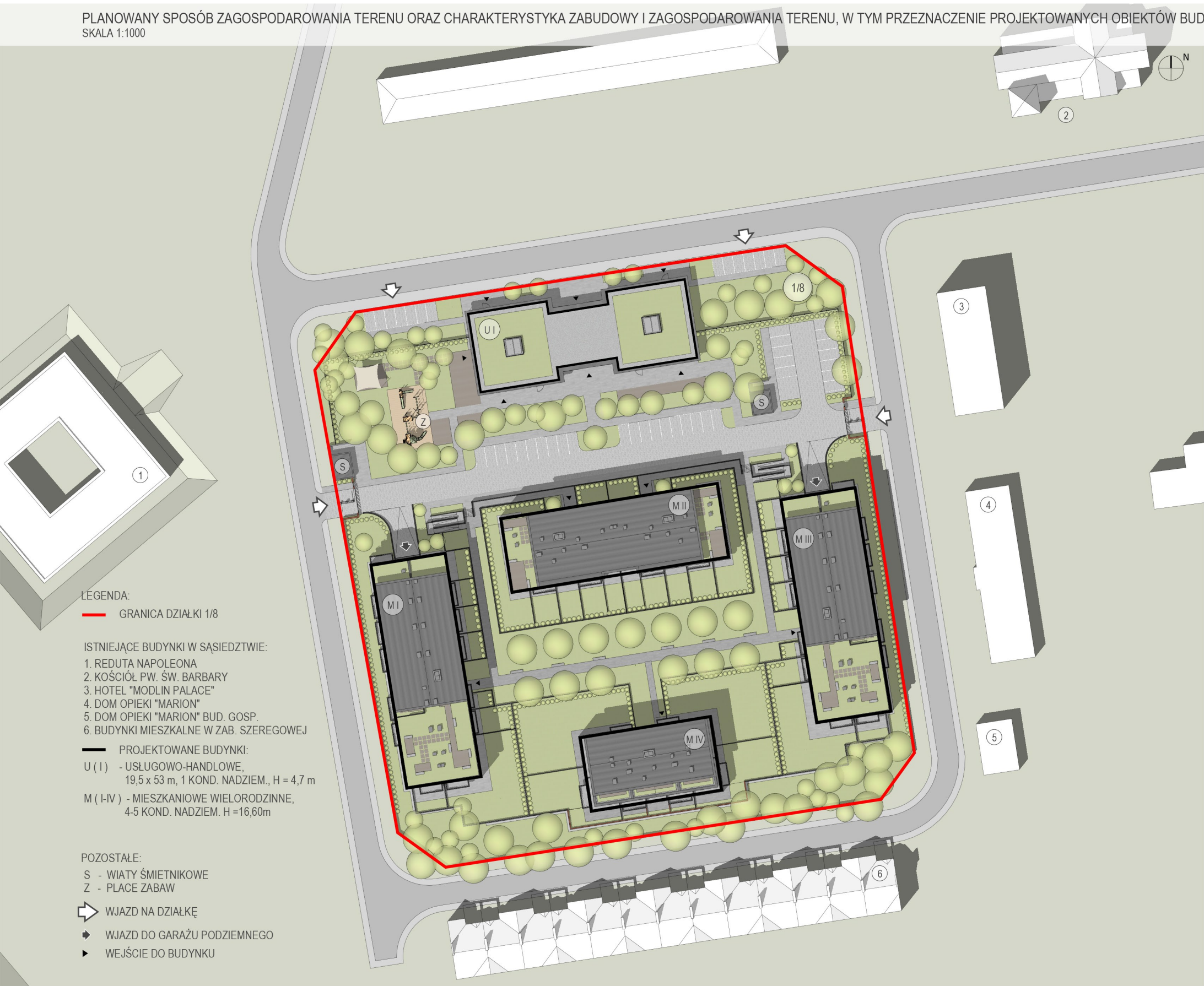
LOKALE MIESZKALNE I MIEJSCA PARKINGOWE:	
ILOŚĆ MIESZKAŃ:	185
POWIERZCHNIE MIESZKAŃ:	OD 29 m ² DO 95 m ²
ŁĄCZNA ILOŚĆ MIEJSC POSTJOWYCH:	201
IL. MIEJSC POST. W PARK. PODZIEMNYM :	153

DOCELOWA ILOŚĆ (NA PODST. WSKAŹNIKÓW SPECUSTAWY)	
MIESZKAŃCÓW:	380 os.
UCZNIÓW SZKŁONYCH:	380 x 7% = 27 os.
WYMAGANEJ POW. TERENÓW REKREACYJNYCH:	380 x 4 m ² = 1520 m ²

SPEŁNIENIE STANDARDÓW LOKALIZACJI INWESTYCJI	
ODLEGŁOŚĆ W LINII PROSTEJ OD:	
1. PRZYSTANKU KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ (MAX. 1000 m):	550 m
2. SZKOŁY PODSTAWOWEJ (MAX. 3000 m):	663 m
3. URZĄDZONYCH TERENÓW REKREACYJNYCH	
LUB SPORTOWYCH (MAX. 3000 m):	
- SPORTOWE (POW. ok. 19 tys. m ²):	846 m
- REKREACYJNE - PARK 3 KULTUR (POW. ok. 71 tys. m ²):	ok. 1000 m

LEGENDA:	
—	GRANICA DZIAŁKI OBJĘTEJ WNIOSEM
—	BUDYNKI PROJEKTOWANE
- - - - -	ZAKRES KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
m.w.	BUDYNKI MIESZKANIOWE WIELORODZINNE
u.	BUDYNKI USŁUGOWE
▷	WJAZD Z DROGI PUBLICZNEJ
▶	WEJŚCIE DO BUDYNKU
▷	WJAZD DO PARKINGU PODZIEMNEGO
●	PRZYSTANEK KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ
—	BUDYNKI ISTNIEJĄCE DO 4 KONDYGNACJI
—	BUDYNKI ISTNIEJĄCE, 5-KONDYGNACYJNE
—	BUDYNKI OŚWIATY - SZKOŁY I PRZEDSZKOŁA





BILANS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 1/8		
POWIERZCHNIA	WARTOŚĆ	UDZIAŁ %
DZIAŁKI	16946 m ²	100%
ZABUDOWY	4352,99 m ²	25,68%
UTWARDZONA	5841,11 m ²	34,46%
BIOL. CZYNNA	6751,9 m ²	39,84%

SUMA MIESZKAŃ W POSZCZ. GRUPACH METRAŻOWYCH		BUD.	KOND.	LICZBA MIESZKAŃ
M1: KAWALERKA	23	M I	5	58
M2: SALON + SYPIALNIA	100	M II	5	46
M3: SALON + 2 SYPIALNIE	27	M III	5	58
M4: SALON + 3 SYPIALNIE	35	M IV	4	23
ŁĄCZNIE	185	RAZEM		185

METRAŻE MIESZKAŃ: OD 25 m² DO 95 m²

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w formie opisowej

1. Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, sposób zagospodarowywania odpadów:

- 1) Zapotrzebowania dla budynków:
 - a) na wodę: - łącznie: ok. 27 200 m³ /rok - na dobę na mieszkańca, przy założeniu 2,5 mieszkańca na mieszkanie i 1 pracownika na 20 m² w usługach: 160 dm³ /dobę
 - b) na energię elektryczną: - łącznie: ok. 350 000 kWh/rok - na 1 mieszkanie: ok. 1550 kWh/rok - na budynek handlowo-usługowy: ok. 60 000 kWh/rok
 - c) na moc cieplną: - łącznie: ok. 727 000 kWh/rok - na m² powierzchni użytkowej mieszkalnej: 65 kWh/rok - na m² powierzchni użytkowej: 45 kWh/rok.
- 2) Ścieki odprowadzane będą do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej, a wody opadowe do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej.
- 3) Sposób zagospodarowania odpadów: dwie wiaty śmietnikowe, w których mieścić się będą pojemniki do segregacji odpadów, następnie opróżniane przez Miejski Zakład Oczyszczania Nowy Dwór Mazowiecki.
- 4) Zaprojektowano 201 miejsc postojowych, w tym 17 miejsc dla osób niepełnosprawnych: 153 miejsca w wielostanowiskowym parkingu podziemnym i 48 miejsc postojowych naziemnych.

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

- 1) Budowa czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych ze wspólnym podziemnym garażem oraz parterowego pawilonu usługowo-handlowego,
- 2) Na przedmiotową działkę przewidziano wprowadzenie czterech wjazdów z drogi publicznej – po jednym od ul. Tytusa Chałubińskiego i ul. Obwodowej oraz dwóch zjazdów od strefy parkingów, obsługujących pawilon usługowo-handlowy, od ul. Szpitalnej,
- 3) Przed budynkami przewiduje się lokalizację dojścia do wejść do budynków, drogi pożarowej, miejsc postojowych oraz dojazdu i ramp zjazdowych do garażu z wjazdami od północy,
- 4) Wielostanowiskowy parking podziemny jest wspólny dla 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Odległość 20 wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych od najbliższych okien budynków wynosi ponad 10 metrów,
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna stanowi ponad 25% powierzchni fragmentu działki objętego koncepcją,
- 6) W strefie zieleni urządzonej od północy projektuje się plac zabaw oddalony od ścian zewnętrznych budynków wielorodzinnych, wydzielonych, naziemnych miejsc postojowych oraz wiat śmietnikowych o przynajmniej 10 metrów. Plac zabaw zaprojektowany jest jako posiadający przynajmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej i spełniający warunek nasłonecznienia przynajmniej 4 godziny w dniach równonocy pomiędzy godziną 10:00 a 16:00.

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

1) Charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych:

- powierzchnia terenu inwestycji – działki 1/8, obr. 3-05: 16 946 m² - 100 %,
- powierzchnia zabudowy: 4 352,99 m² - 25,69 %,
- powierzchnia utwardzona: 5 841,11 m² - 34,47 %,
- powierzchnia biologicznie czynna: 6 751,90 m² - 39,84 %.

2) Parametry budynku mieszkalnego nr I:

- kubatura: 15 352,50 m³ ,
- wysokość: 16,60 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 55,00 m.

3) Parametry budynku mieszkalnego nr II:

- kubatura: 14 766,50 m³ ,
- wysokość: 16,60 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 53,20 m.

4) Parametry budynku mieszkalnego nr III:

- kubatura: 15 352,50 m³ ,
- wysokość: 16,60 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 55,00 m.

5) Parametry budynku mieszkalnego nr IV:

- kubatura: 6 999,77 m³ ,
- wysokość: 12,50 m,
- szerokość: 18,50 m,
- długość: 32,40 m.

6) Parametry pawilonu usługowo-handlowego:

- kubatura: 4 969,59 m³ ,
- wysokość: 4,70 m,
- szerokość: 19,50 m,
- długość: 53,00 m.

7) Inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie będzie wytwarzać pola elektromagnetycznego, nie będzie emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko. Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.