

**Wskazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa
i inwestycja towarzysząca nie są sprzeczne
ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy oraz nie są sprzeczne z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Zgodnie z Art. 7. ust.7, pkt.12 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w
przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji
towarzyszących.

A. Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B, C i D”, wraz z czterema garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, 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 na budowie budynku garażowego na działce 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 Akacjowej (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;

1. Dokument planistyczny

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.

Aktualna wersja tekstu i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej. Tekst stanowi część informacji o wydanych uchwałach, a rysunki – załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku – kierunki polityki przestrzennej, załącznik nr 2 Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku - środowisko kulturowe i system przyrodniczy miasta, załącznik nr 3 Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku – polityka dotycząca układu komunikacyjnego, załącznik nr 4 Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku – tereny o obowiązku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z załącznikiem nr 4 Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku inwestycja zlokalizowana jest na terenie będącym łącznikiem między historycznym zespołem miejskim i rejonem nowych realizacji mieszkaniowych. Na tym ciągu występują duże możliwości inwestowania,

Zgodnie z art. 5.3 z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. **Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.**

Zgodnie ze studium – polityką w zakresie ochrony dóbr kultury dwa obszary paktu kulturowego. Pierwszy obszar paktu kulturowego wyznaczono na terenie zespołu staromiejskiego i nowożytnego (teren dawnego miasta średniowiecznego i nowożytnego), a drugi obejmuje Twierdzę Modlin z esplanadą. Oba obszary nie obejmują terenu planowanej inwestycji.

A. Inwestycja mieszkaniowa

1. Tabela zgodności ze studium

		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	Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
	Kierunki polityki przestrzennej - przeznaczenie terenu	Tereny rozwojowe ciągu systemu usług miejskich – polityka rozwoju funkcji administracyjnej wynikają potrzeby: rozwijania reprezentacji w postaci: przestrzeni lepiej, bardziej estetycznie zorganizowanej. Teren łączący historyczny zespół miejski i rejon nowych realizacji mieszkaniowych (teren z dużymi możliwościami inwestowania). W dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej działania są wielokierunkowe: inwestowanie w nowych terenach: wzdłuż Al. Wojska Polskiego (obecnie ulica Morawicza Jerzego Przemysława, Gen). Generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego jest rejon ciągu ulic Warszawska, -Paderewskiego- Wojska Polskiego. Tak więc w zamierzeniu studium - zabudowa intensywna rozbudowywana będzie wzdłuż ulic Warszawskiej, Paderewskiego, Wojska Polskiego (obecnie ulica Morawicza Jerzego Przemysława, Gen), tworząc pasmowy układ. Studium jako podstawę rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje rozwój miasta, między innymi w rejonie ulicy Wojska Polskiego w celu zintegrowania miasta oraz wypełniania luk w zabudowie powodującej optyczne rozproszenie przestrzenne struktury tkanki miejskiej. Szczegółowo określono, że w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej (...) działania	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – przestrzeń estetycznie zorganizowana. Funkcja mieszkaniowa (nowa zabudowa) zlokalizowana wzdłuż ulicy Morawicza Jerzego Przemysława, Gen (w studium określonej jako ulicy Wojska Polskiego), z architektura akcentującą stanowi powiązanie układu historycznego z zabudową mieszkaniową. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna, gdyż treść studium wyraźnie i jednoznacznie nie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

		inwestycyjne w nowych terenach pod zabudowę mieszkaniową, wzdłuż ulicy Wojska Polskiego. Generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego jest rejon ciągu ulic Warszawska Paderewskiego - Wojska Polskiego. (...) Tak więc w zamierzeniu studium - zabudowa intensywna rozbudowana będzie wzdłuż ulic Warszawskiej, Paderewskiego, Wojska Polskiego, tworząc pasmowy układ. (...) – w miejscu planowanej inwestycji. Humanizacja zabudowy jako wiodące zagadnienie. Studium proponuje wzbogacenie obrazu miasta przez nowe elementy, w postaci architektury akcentującej - ciąg funkcjonalny Warszawska, Paderewskiego, - Wojska Polskiego (obecnie ulica Morawicza Jerzego Przemysława, Gen). Studium dodatkowo dąży do wzbogacenia przestrzeni miejskiej o elementy ją identyfikujące w postaci architektury akcentującej w ciągu funkcjonalnym ulicy Wojska Polskiego (obecnie ulica Wojska Polskiego nazwa się ul. Generała J.P Morawicza), czyli jak projektowana zabudowa mieszkaniowa.	
	Środowisko kulturowe	Biorąc pod uwagę walory zabytkowe zespołów urbanistycznych i obiektów na terenie miasta wprowadzono prawną ochronę w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, a w szczególności określenia zasięgu: parku kulturowego (2 obszary) oraz konserwatorskiej strefy archeologicznej i obserwacji archeologicznych, Strefy te wrysowano na planszy ujmującej m.in. problematykę środowiska kulturowego.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajduje się na terenach wskazanych jako strefy ochrony konserwatorskiej, Zgodność ze studium
	system przyrodniczy miasta	Zasadą zagospodarowania terenów w obrębie tego systemu powinno być minimalizowanie zainwestowania. Dotyczy to zarówno ograniczenia zabudowy jak i przekształcania powierzchni biologicznie czynnych w powierzchnie sztucznie.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie znajduje się na terenach chronionych prawnie. Zgodność ze studium.

	Polityka dotycząca układu komunikacyjnego	Zasadą nie mieszania ruchu lokalnego – miejskiego i zewnętrznego.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej włącza się do ruchu lokalnego. Zgodność ze studium.
--	---	---	--

B. Inwestycja towarzysząca

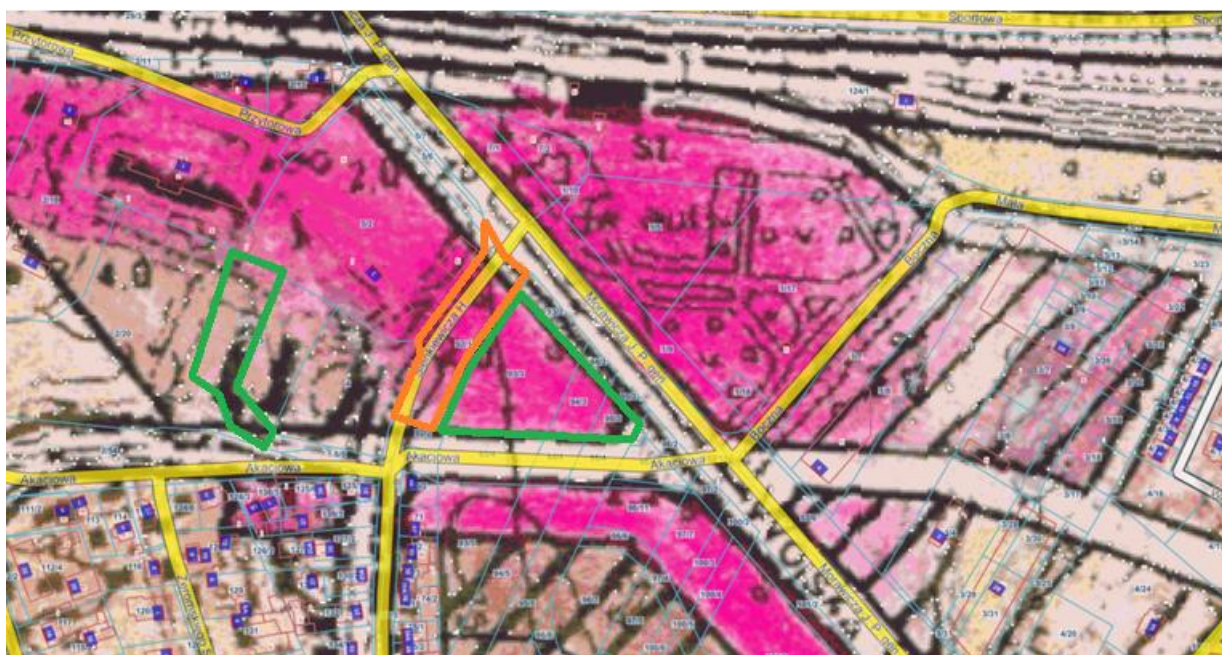
2. Tabela zgodności ze studium

		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	Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
	Kierunki polityki przestrzennej - przeznaczenie terenu	Tereny rozwojowe ciągu systemu usług miejskich – polityka rozwoju funkcji administracyjnej wynikają potrzeby: rozwijania reprezentacji w postaci: przestrzeni lepiej, bardziej estetycznie zorganizowanej. Teren łączący historyczny zespół miejski i rejony nowych realizacji mieszkaniowych (teren z dużymi możliwościami inwestowania). W dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej działania są wielokierunkowe: inwestowanie w nowych terenach: wzdłuż Al. Wojska Polskiego (obecnie ulica Morawicza Jerzego Przemysława, Gen). Studium jako podstawę rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje rozwój miasta, między innymi w rejonie ulicy Wojska Polskiego w celu zintegrowania miasta oraz wypełniania luk w zabudowie powodującej optyczne rozproszenie przestrzenne struktury tkanki miejskiej. W przedstawianym Studium zamieszczono wariantową propozycję rozwiązania powiązań wewnętrznych miasta, opartą o system jednej obwodnicy,.	Budynek garażowy zapewniający obsługę w stanowiska parkingowe jako planowana inwestycja nie jest sprzeczna, gdyż treść studium wyraźnie i jednoznacznie nie wyklucza możliwość zrealizowania planowanej inwestycji, budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
	Środowisko kulturowe	Biorąc pod uwagę walory zabytkowe zespołów urbanistycznych i obiektów na terenie miasta wprowadzono	Budynek garażowy zapewniający obsługę w stanowiska parkingowe nie znajduje się na terenach

		prawną ochronę w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, a w szczególności określenia zasięgu: parku kulturowego (2 obszary) oraz konserwatorskiej strefy archeologicznej i obserwacji archeologicznych , Strefy te wrysowano na planszy ujmującej m.in. problematykę środowiska kulturowego.	wskazanych jako strefy ochrony konserwatorskiej, Zgodność ze studium
	system przyrodniczy miasta	Zasadą zagospodarowania terenów w obrębie tego systemu powinno być minimalizowanie zainwestowania. Dotyczy to zarówno ograniczenia zabudowy jak i przekształcania powierzchni biologicznie czynnych w powierzchnie sztucznie.	Budynek garażowy zapewniający obsługę w stanowiska parkingowe nie znajduje się na terenach chronionych prawnie. Zgodność ze studium.
	Polityka dotycząca układu komunikacyjnego	Zasadą nie mieszania ruchu lokalnego – miejskiego i zewnętrznego.	Budynek garażowy zapewniający obsługę w stanowiska parkingowe włącza się do ruchu lokalnego. Zgodność ze studium.

C. Część graficzna

Fragment ze wskazaniem lokalizacji inwestycji z załącznika nr 1 do Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku – kierunki polityki przestrzennej (na zielono – inwestycja mieszkaniowa, na pomarańczowo – towarzysząca)



Na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki niebieską obwiednią oznaczono miejsce lokalizacji inwestycji.