

UCHWAŁA NR XXII/164/2025
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM

z dnia 19 sierpnia 2025 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. gen. Józefa Bema w Nowym Dworze Mazowieckim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.) (dalej: „specustawa mieszkaniowa”) Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:

§1.

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

§2.

Dla inwestycji mieszkaniowej

1. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:
 - 1) minimalną – 8000 m²;
 - 2) maksymalną – 8516,11 m².
2. Określa się liczbę mieszkań:
 - 1) minimalną – 161;
 - 2) maksymalną – 171.
3. Nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej na terenie inwestycji.
4. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:
 - 1) W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:

- budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych o czterech kondygnacjach nadziemnych i garażem podziemnym;
- budowa miejsc parkingowych naziemnych;
- wykonanie przyłączy i instalacji dla obsługi projektowanych budynków;
- aranżacja przestrzeni ogólnodostępnej;
- budowę małej architektury, w tym placu zabaw;
- częściowa wycinka istniejącej zieleni i wykonanie nowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej;
- wykonanie rampy zjazdowej przykrytej zadaszeniem – wiatą;
- wykonanie drogi wewnętrznej.

5. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu polegające na wykonaniu następujących przyłączy do sieci miejskich:

- 1) wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej w ul. gen. Józefa Bema, zgodnie z warunkami przyłączenia;
- 2) kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej w ul. gen. Józefa Bema, zgodnie z warunkami przyłączenia;
- 3) ciepłowniczej do istniejącej sieci ciepłej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 3/59 obr. 0013 3-06, zgodnie z warunkami przyłączenia;
- 4) elektroenergetycznej z pola SN w stacji SN/nN nr 04/0909 (znajdującej się na działce ewidencyjnej nr 3/58 obr. 0013 3-06) zgodnie z warunkami przyłączenia;
- 5) zaprojektowano zbiornik retencyjno-rozsączający, ze względu na brak możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

6. Charakterystykę inwestycji mieszkaniowej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

7. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na działce ewidencyjnej nr 3/59 obręb 0012 3-06, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1N/00081168/1.

8. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

9. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

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

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

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

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

§3.

Integralną częścią uchwały są:

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

§4.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§5.

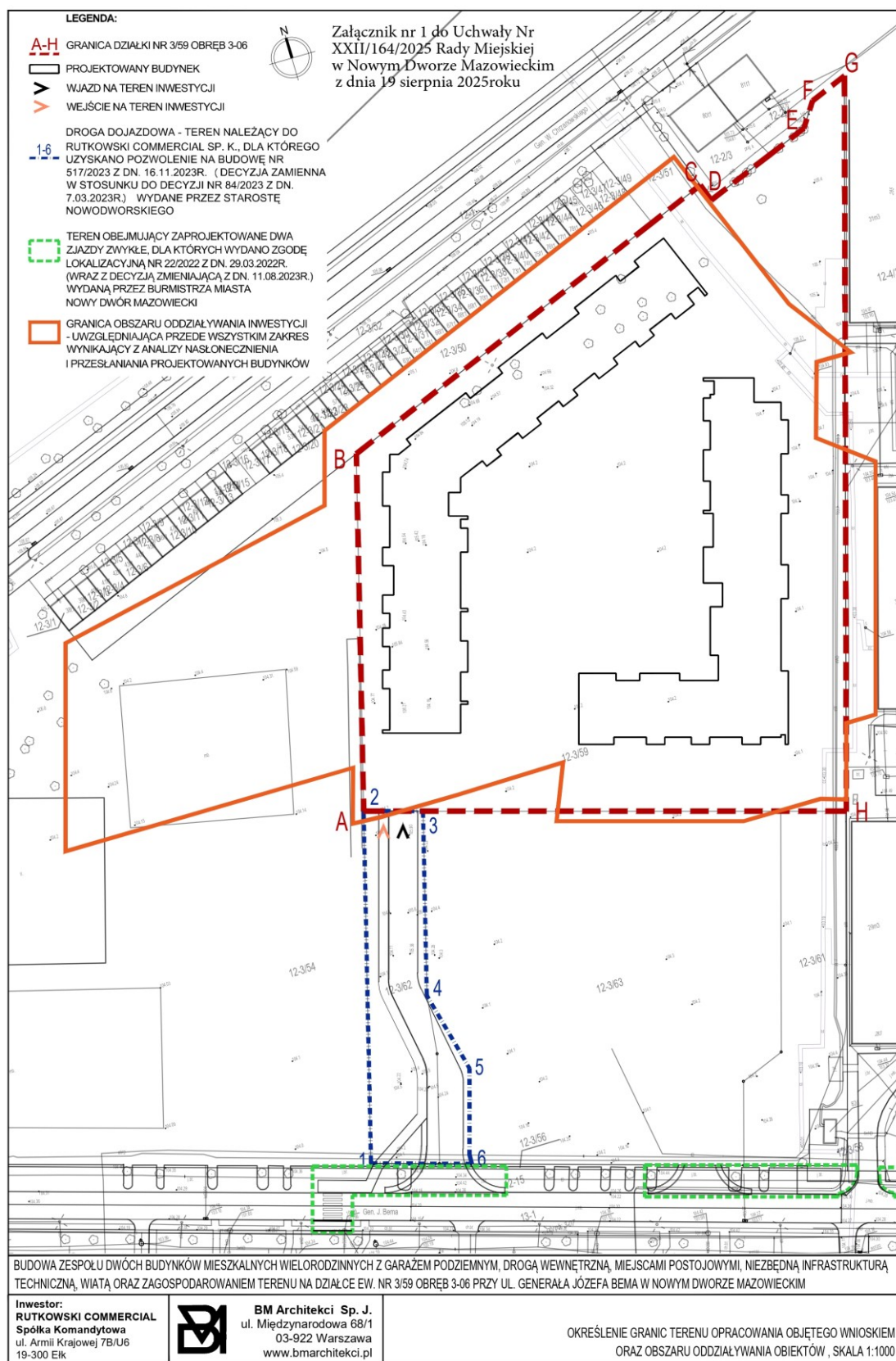
1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

/-/ Grażyna Nadrzycka

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/164/2025 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 19 sierpnia 2025 roku.



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXII/164/2025 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 19 sierpnia 2025 roku

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

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

1. Określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

Przewiduje się następujące zapotrzebowanie na media:

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

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

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

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

Zgodnie z Uchwałą nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki, określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

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

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

Liczba projektowanych miejsc postojowych według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wynosi:

- W budynku A zaprojektowano 93 mieszkań, zatem $93 \times 1,5 = 139,5 \rightarrow 140$ mp - zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zaprojektowano 132mp w garażu podziemnym + 8mp w terenie, w sumie zaprojektowano 140mp
- W budynku B zaprojektowano 78 mieszkań, zatem $78 \times 1,5 = 117$ mp - zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą zał. nr 1 zaprojektowano 117mp w garażu podziemnym

Łącznie dla całej inwestycji zaprojektowano 257 miejsc postojowych (8 - w terenie oraz 249 - w garażu podziemnym), w tym 11 stanowisk dostosowanych dla osób niepełnosprawnych.

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

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

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

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

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

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

Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

POWIERZCHNIA DZ. NR EW. 3/59	11845,00 m²
PO W. ZABUDOWY	3575,82
W TYM POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO A	1824,52
W TYM POW. ZABUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO B	1549,07
W TYM POW. ZABUDOWY WIATY	202,23 m ²
POWIERZCHNIA UTWARDZONA	2744,62
W TYM DROGA WEWNĘTRZNA 1 MIEJSCA POSTOJOWE	606,91 m ²
W TYM CHODNIKI 1 TARASY ORAZ PLAC ZABAW	2137,71
MUREK OPOROWY	26,61 m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA W SUMIE (100% POW. BIOL. CZYNNNA NA GRU NCIE +50% POW. BIOL. CZYNNNA NA GARAŻU)	4171,27 m ²
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GRUNCIE	2844,59
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNNA NA GARAŻU (50%)	2653,36
WSKAŹNIK POW. BIOL CZYNNNEJ	35,22%

Kubatura - nadziemie:

- budynek A - 20434,22 m³
- budynek B - 17406,44 m³

Łączna kubatura nadziemna budynków A i B - 37840,66 m³

Kubatura - garaż:

- budynek A - 10937,55 m³
- budynek B - 10467,29 m³

Łączna kubatura garaży budynków A i B - 21404,84 m³

Wysokość:

- budynek A oraz budynek B - 12,65m

Szerokość:

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

Długość:

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

Dane dotyczące wpływu na środowisko:

Projektowane budynki wraz z infrastrukturą techniczną nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko, w tym na powietrze, glebę, wody powierzchniowe i podziemne oraz nie będą wytwarzać pola elektromagnetycznego, nie będą emitować pyłów, gazów i innych substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

