

STANDARTY URBANISTYCZNE

ART. 7 ust.7 pkt. 13 USTAWY

Wykazanie, że inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w Rozdziale 3 Ustawy i lokalnych standardach urbanistycznych określonych w Uchwale Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki określonych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 19 w związku z art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195)

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 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;;

Widok od ulicy Sienkiewicza.



SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. PODSTAWOWE DANE LICZBOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI, WYNIKAJĄCE ZE STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	4
2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.....	5
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	5
II. Dla inwestycji towarzyszącej	5
3. DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ.....	6
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	6
Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych.....	6
II. Dla inwestycji towarzyszącej	7
4. DOSTĘP DO SIECI ELEKTRO ENERGETYCZNEJ.....	7
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	7
Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy – zespół budynków mieszkalnych	7
Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy – budynek garażowy.....	7
II. Dla inwestycji towarzyszącej I	7
5. DOSTĘP DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ.....	7
6. ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO.....	8
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	8
II. Dla inwestycji towarzyszącej	9
7. ODLEGŁOŚĆ SZKOŁY PODSTAWOWEJ KTÓRA JEST W STANIE PRZYJAĆ NOWYCH UCZNIÓW NOWEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ	10
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	10
II. Dla inwestycji towarzyszącej	11
8. ODLEGŁOŚĆ OD PRZEDSZKOŁA.....	12
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	12
II. Dla inwestycji towarzyszących	14
9. DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU.....	14
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	15
II. Dla inwestycji towarzyszących	16
10. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI BUDYNKÓW.....	17
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	17
II. Dla inwestycji towarzyszących I	20
11. OKREŚLENIE ILOŚCI STANOWISK POSTOJOWYCH.....	20
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	20
II. Dla inwestycji towarzyszących I	21
12. PRZEPISY USTAWY DOTYCZĄCE SPOSOBU SPEŁNIENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	21
I. Dla inwestycji mieszkaniowej	21
II. Dla inwestycji towarzyszących I	21

1. PODSTAWOWE DANE LICZBOWE DOTYCZĄCE INWESTYCJI, WYNIKAJĄCE ZE STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

DANE INWESTYCJI	SYMBOL	WARTOŚĆ	WZÓR LUB WSKAŹNIK	OBLICZENIA
I Dla inwestycji mieszkaniowej				
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań	PUM min	7 000 m ²	X	X
Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań	PUM max	8 150 m ²	X	X
Planowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań	PUM max	7 800 m ²	X	X
Planowana minimalna liczba mieszkań	LL min	130	X	X
Planowana maksymalna liczba mieszkań	LL max	177	X	X
Planowana minimalna powierzchnia użytkowa usług lub handlu	PUU min	0	X	X
Planowana maksymalna liczba mieszkańców	LM max	290	PUM / 28 m ²	8150 / 28 m ²
Planowana maksymalna liczba dzieci	LD max	29	10 % LM max	10 % X 290
Wymagana powierzchnia UTWORS dla maksymalnej liczby mieszkańców	UTW max	1160 m ²	LM max x 4 m ²	290X4
II Dla inwestycji towarzyszącej				
Nie dotyczy.				

2. DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ.

Art. 17 ust. 1 pkt. 1 USTAWY Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Inwestycji mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie - na działkach 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki oraz na części działki 5/3, w obrębie ew. 11 - 04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Akacjowej przez istniejący zjazd na działkach 5/4 i 5/5 w obrębie ew. 11 - 04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych – ul. Akacjowej i ulicy Sienkiewicza. Włączenie w ulicę Sienkiewicza – drogę publiczną, kategorii gminnej, klasy dojazdowej odbywa się przez projektowany zjazd, który stanowi część przebudowy 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 nowo projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacjowej róg ul. Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim.

Szerokość drogi publicznej w istniejącej geometrii ulicy Sienkiewicza waha się od 6,28 m do 6,52 m, co stanowi wartość wyższą niż wymagane 6m. Po przebudowie droga będzie miała szerokość 6,00 m.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Przebudowa układu komunikacyjnego drogi publicznej została pozytywnie zaopiniowana zgodnie z 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 nowo projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Akacjowej róg ul. Sienkiewicza w Nowym Dworze Mazowieckim. Droga po przebudowie będzie miała szerokość 6,10 m.

Przepisy odrębne tj. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych Dz. U. 2023 poz. 645 wskazuje, w Art. 12a. 1. *Organ właściwy do zarządzania ruchem na drogach wyznaczając miejsca przeznaczone na postój pojazdów wyznacza stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w art. 8 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym, zwaną dalej „kartą parkingową”:*

- 1) na drogach publicznych;
- 2) w strefach zamieszkania, o których mowa w art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym;
- 3) w strefach ruchu, o których mowa w art. 2 pkt 16a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym.

2. **Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1 (dot. dróg publicznych, stref zamieszkania – drogi publiczne i inne drogi oraz stref ruchu – drogi wewnętrzne), w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:**

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Wyjaśniamy, że § 13 ust.1 pkt. 2 odnosi się do st. postojowych o których mowa w punkcie 1, tj.: 1) na drogach publicznych – działka stanowi drogę publiczną

Na terenie inwestycji towarzyszącej zaprojektowano 50 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych (47 stanowisk o wymiarach - szerokość 2,5 m i długość 5 m – w przypadku samochodów osobowych oraz trzy stanowiska - szerokość 3,6 m i długość 5 m – dla samochodów osobowych użytkowanych przez osoby niepełnosprawne). Razem na terenie inwestycji towarzyszącej zaprojektowano **3 stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wymagane 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.**

WARUNEK SPEŁNIONY

3. DOSTĘP DO SIECI WODOCIĄGOWEJ I KANALIZACYJNEJ.

Art. 17 ust. 1 pkt. 2 Ustawy Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688);

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Inwestycji mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie - na działkach 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537, 1688). W ulicy Sienkiewicza znajduje się sieć wodociągowa średnicy 150 mm (woD150) oraz sieć kanalizacyjna średnicy 200 mm (ks200).

Przewidziano wykonanie przyłączy do sieci miejskich: wodociągowego do istniejącej sieci wodociągowej średnicy 150 mm w ulicy Sienkiewicza, oraz kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200 mm w ul. Sienkiewicza oraz ksD600 od ulicy Gen. Morawicza.

Zapotrzebowanie na wodę i ilość ścieków sanitarnych

Po przeliczeniu możliwości przesyłowych istniejącego wodociągu względem zapotrzebowania wody na cele socjalne i ppoż. dla projektowanej inwestycji stwierdzono, że istniejąca zbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

Średnie dobowe zapotrzebowanie wody

Gdśrzw = **72 m3/d**

Zapotrzebowanie wody na cele ppoż. (hydranty w budynkach mieszkalnych

wielorodzinnych w zespole)

Qpoż. = $2 \times 1,5 =$ **3,0 dm3/s.**

Zapotrzebowanie wody na cele ppoż.(hydranty

w budynku garażowym)

Qpoż. = $2 \times 1,5 =$ **3,0 dm3/s.**

Ilość odprowadzanych ścieków sanitarnych

Qśc = **72 m3/d.**

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

4. DOSTĘP DO SIECI ELEKTRO ENERGETYCZNEJ.

Art. 17 ust. 1 pkt. 3) Ustawy Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Inwestycji mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie - na działkach 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej w ulicy Sienkiewicza.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy – zespół budynków mieszkalnych

Moc przyłączeniowa obiektów	Pp =	520 kW
-----------------------------	------	---------------

Budynki zostaną podłączone w ramach warunków przyłączenia i na podstawie odrębnego opracowania PGE Dystrybucja S.A.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną. Bilans mocy – budynek garażowy

Moc przyłączeniowa obiektów	Pp =	140 kW
-----------------------------	------	---------------

Budynek zostanie podłączony w ramach warunków przyłączenia i na podstawie odrębnego opracowania PGE Dystrybucja S.A.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszącej I

Zasilenie oświetlenia ulicznego wg dotychczasowych zasad. Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

5. DOSTĘP DO SIECI CIEPŁOWNICZEJ.

Art. 19 ust. 3. W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266)

W Uchwale Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki nie określono obowiązku zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266).

WARUNEK SPEŁNIONY

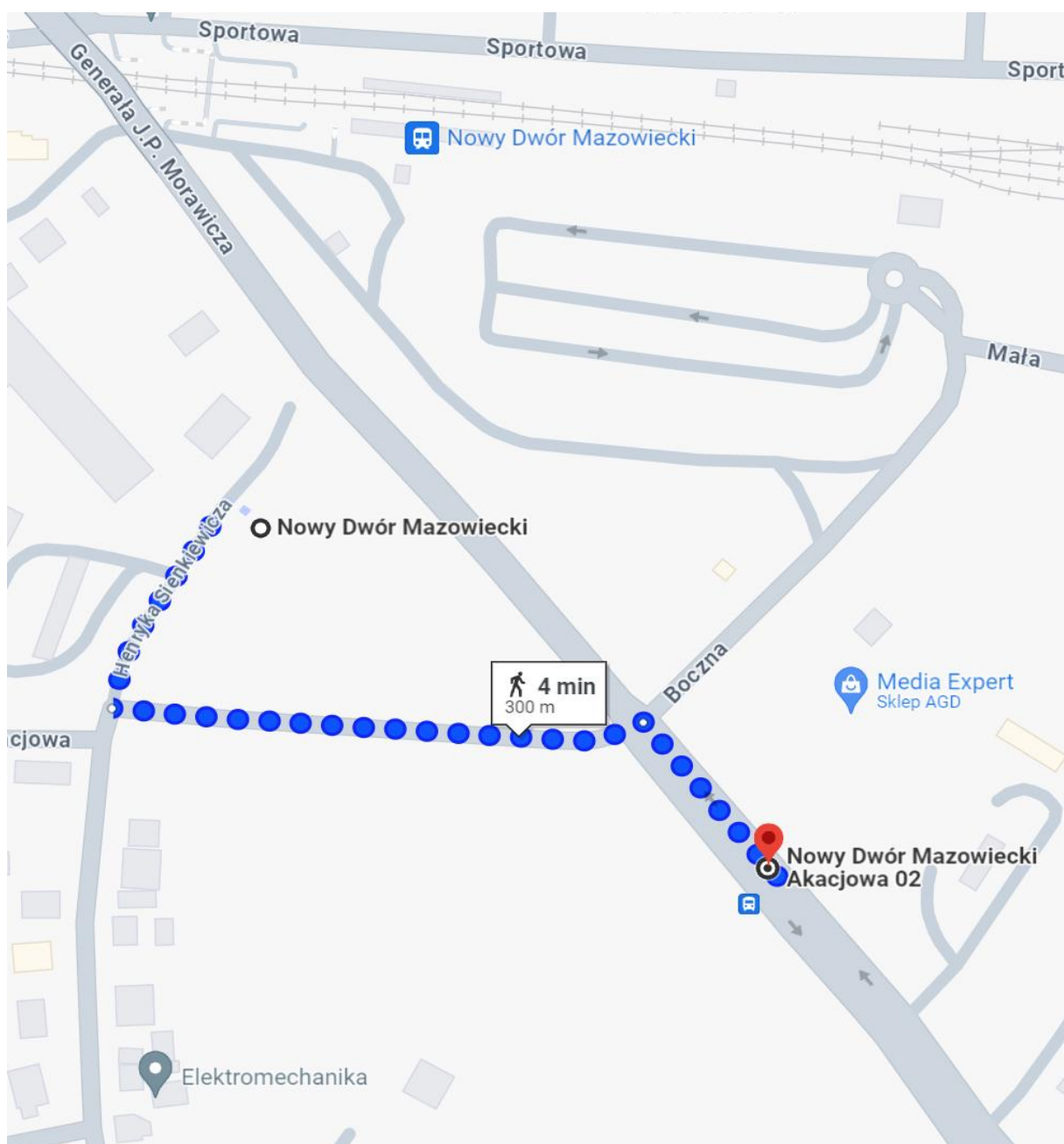
6. ODLEGŁOŚĆ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO.

§ 2. 1. 1) UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907)

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zapewniono dostęp do przystanku komunikacji autobusowej:

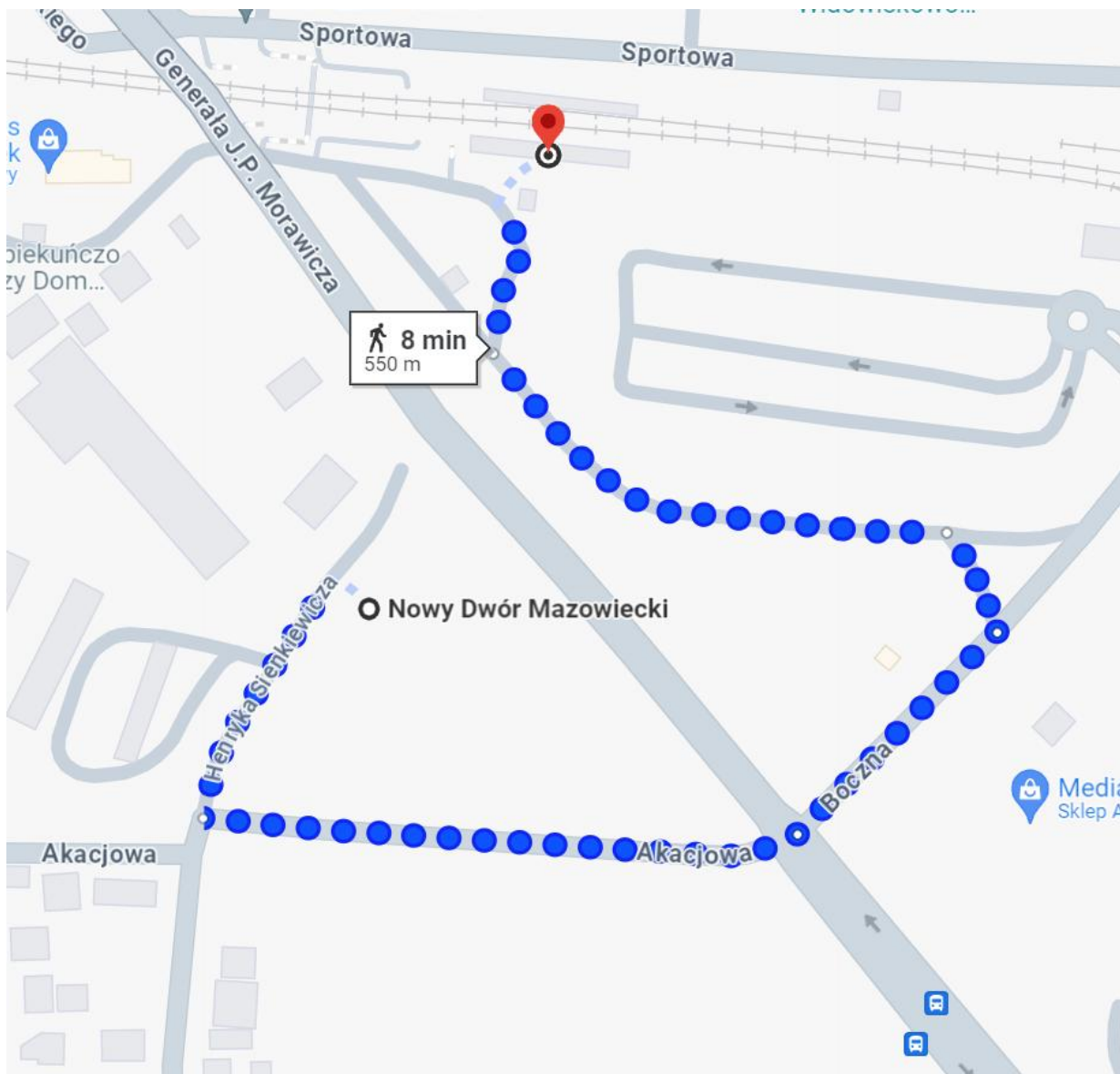
- 300 m - przystanek komunikacyjny Akacyjowa 01 przy ulicy Generała J.P. Morawicza;
- 305 m - przystanek komunikacyjny Akacyjowa 02 przy ulicy Generała J.P. Morawicza;
- 750 m - przystanek komunikacyjny Morawicza 02 przy ulicy Generała J.P. Morawicza;



Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacji autobusowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907)

Zapewniono dostęp do przystanku komunikacji kolejowej:

- 550 m - przystanek komunikacyjny kolejowej przy ulicy Generała J.P. Morawicza 4;



Inwestycję mieszkaniową zlokalizowano odległości nie większej niż 800 m od przystanku komunikacji kolejowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778)

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

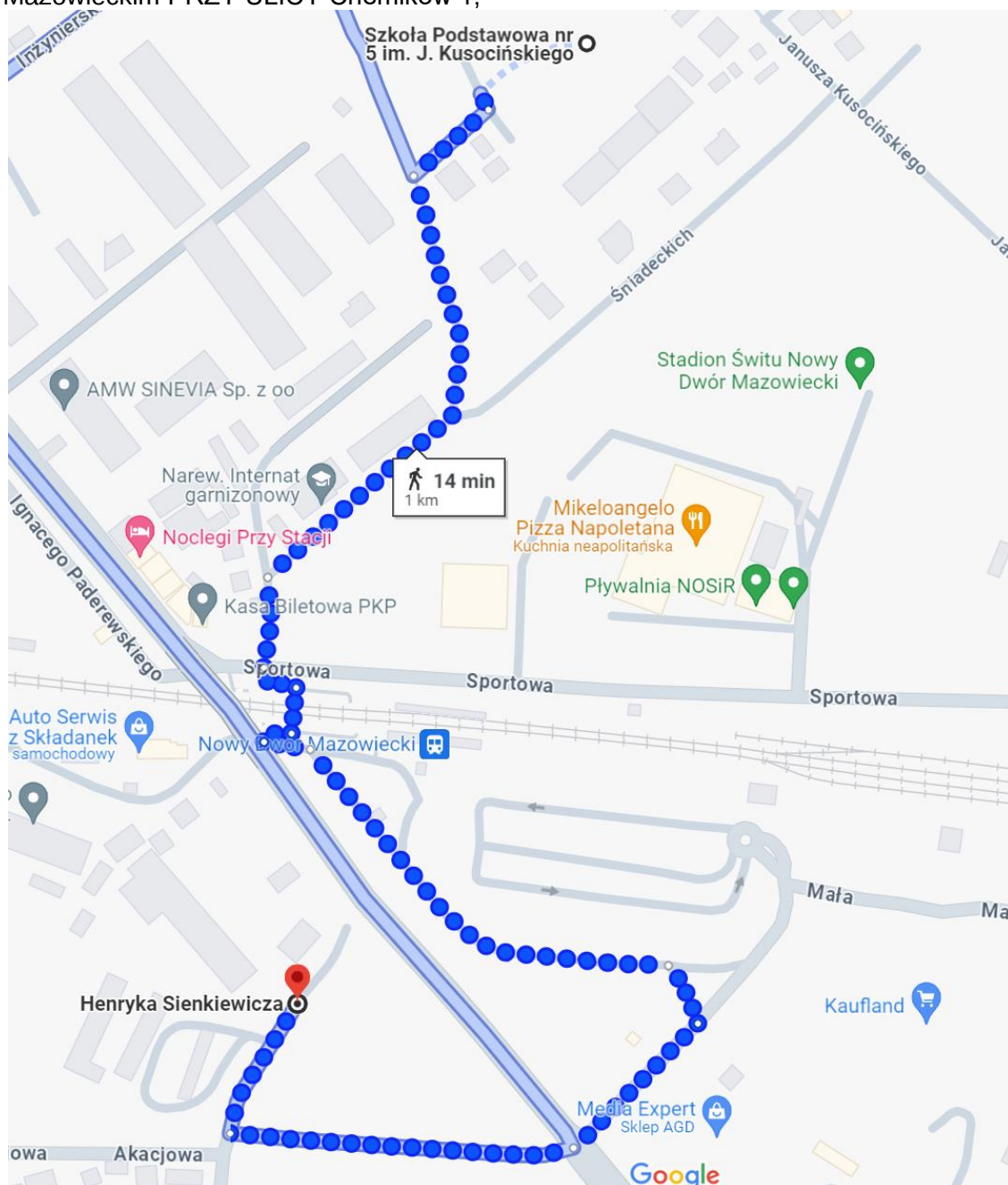
7. ODLEGŁOŚĆ SZKOŁY PODSTAWOWEJ KTÓRA JEST W STANIE PRZYJĄĆ NOWYCH UCZNIÓW NOWEJ INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ .

§ 2. 1. 2) UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 2500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

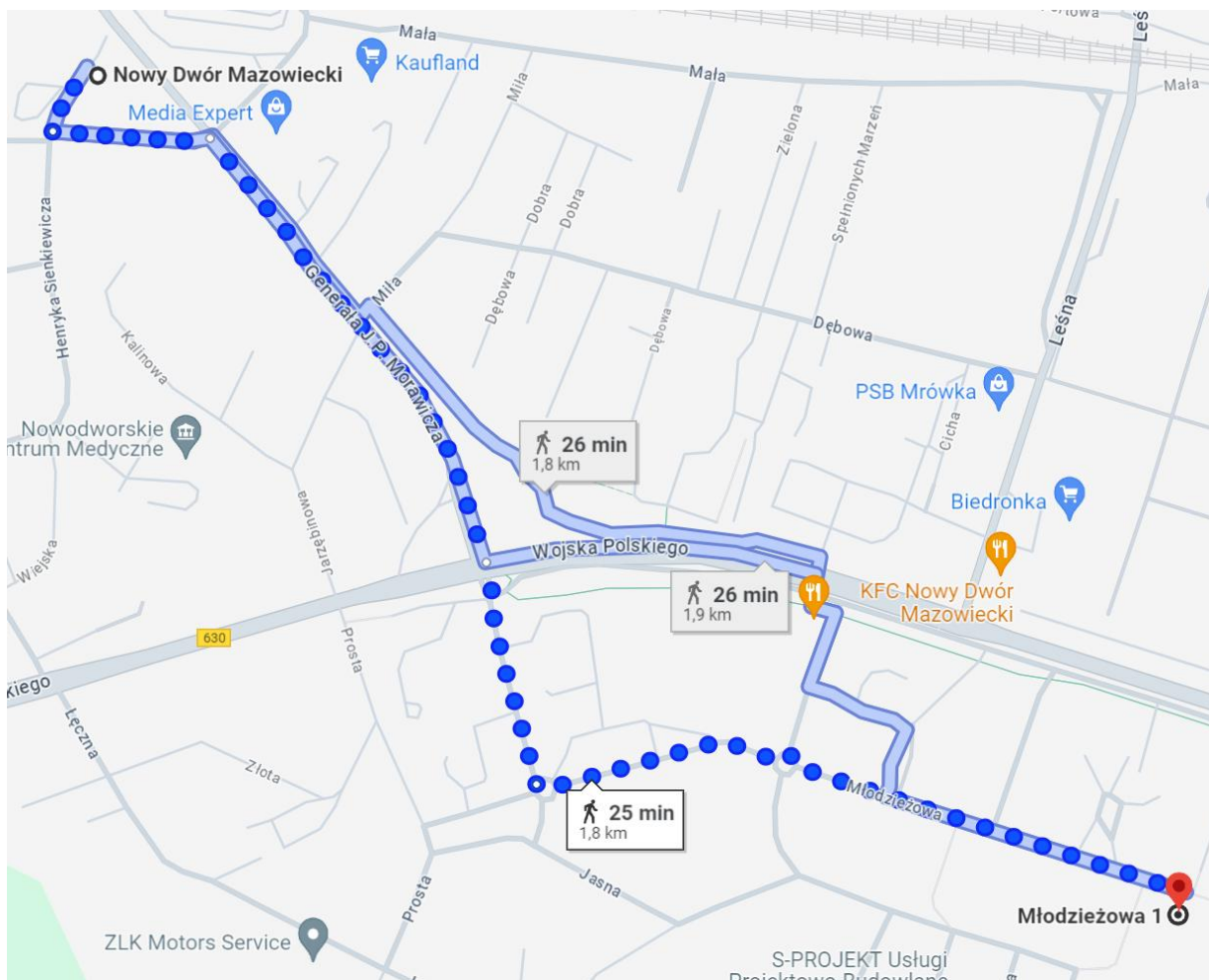
I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zapewniono dostęp do szkoły podstawowej:

- 1000 m – do szkoły podstawowej Nr 5 im. Janusza Kusocińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim PRZY ULICY Chemików 1;



- 1800 m – do szkoły podstawowej Nr 7 im. Orła Białego z Zespole Szkolno Przedszkolnym nr 1 przy Młodzieżowej 1;



Obie szkoły są w odległości nie większej niż 2500 m od terenu inwestycji.

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz planowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Określenie ilości mieszkańców: Razem max ilość mieszkańców - 290

uczniowie szkoły podstawowej $290 \times 10 \% = 29$ – założono **29 dzieci w wieku szkolnym**

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

Zaświadczenie o spełnieniu standardu edukacyjnego w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej w kontekście ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wydane przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki sygnatura WES.4424.29.2024 z dnia 09.09.2024 roku stanowi załącznik numer 4.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszącej

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

8. ODLEGŁOŚĆ OD PRZEDSZKOLA.

§ 2. 1. 3) UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 2000 m od przedszkola, która jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz planowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Określenie ilości mieszkańców: Razem max ilość mieszkańców - 290

uczniowie szkoły podstawowej $290 \times 5\% = 15$ – założono 15 dzieci w wieku przedszkolnym

UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki nie określa sposobu spełnienia warunku o których mowa w § 2. 1. 3), w zakresie zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom.

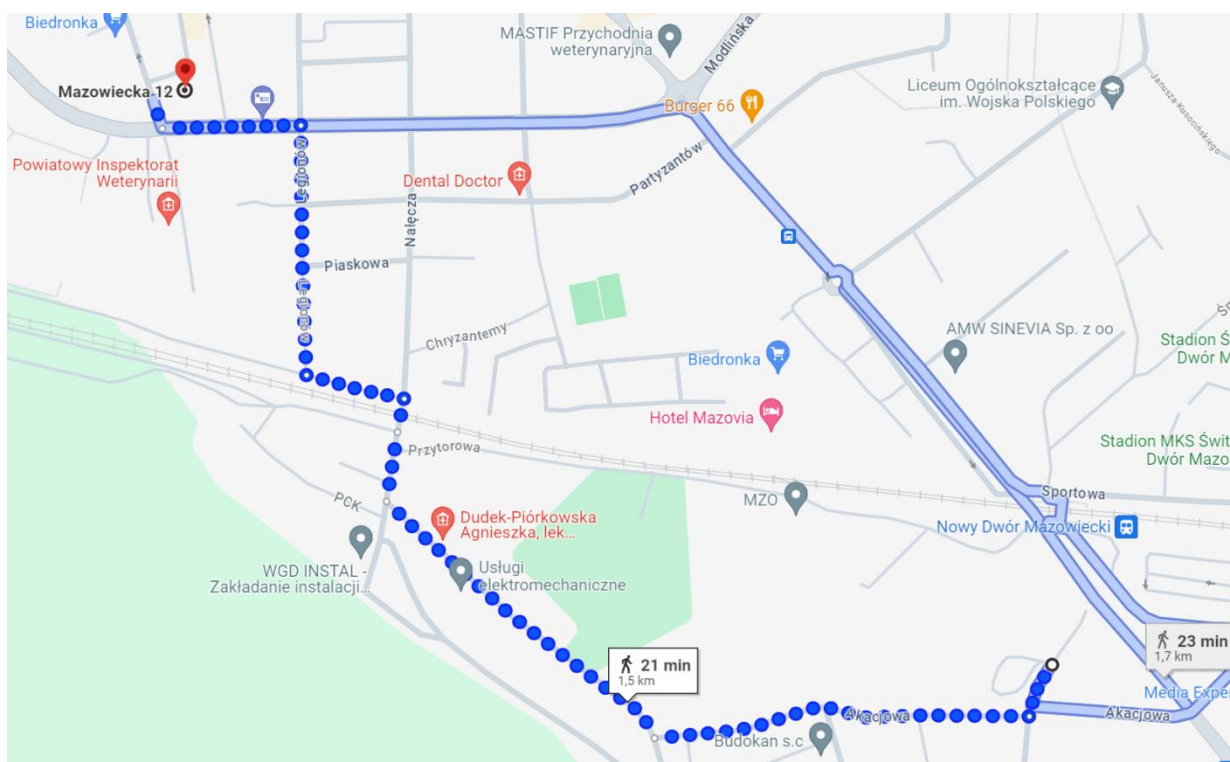
Dziennik Ustaw Dz.U.2024 poz.572 § 2. *Organ administracji publicznej żądający od strony lub innego uczestnika postępowania zaświadczenia albo oświadczenia na potwierdzenie faktów lub stanu prawnego jest obowiązany wskazać przepis prawa wymagający urzędowego potwierdzenia tych faktów lub stanu prawnego w drodze zaświadczenia albo oświadczenia.*

Uchwała nie wskazuje jak ma być spełnienie warunków, o których mowa § 2. 1. 3). W analizie wskazano placówkę przedszkolną publiczną, która przeprowadza rekrutację dzieci w oparciu o zasadę powszechnej dostępności DZ. U. 2024 poz. 737

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

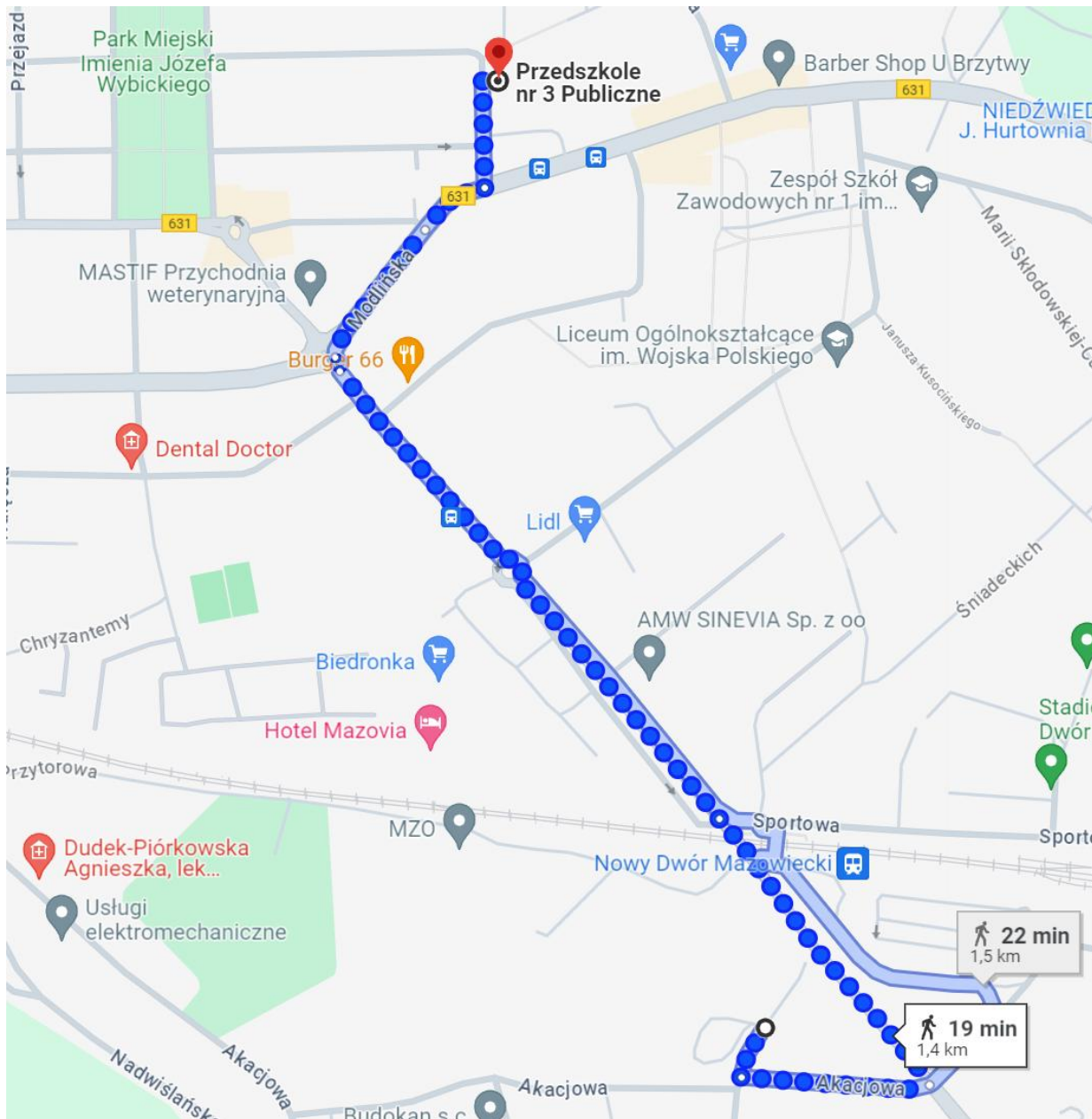
Zapewniono dostęp do przedszkola publicznego:

- 1500 m – do przedszkola publicznego przy Mazowiecka 12 (**Publiczne Przedszkole nr 1** ul. Mazowiecka 12 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki)



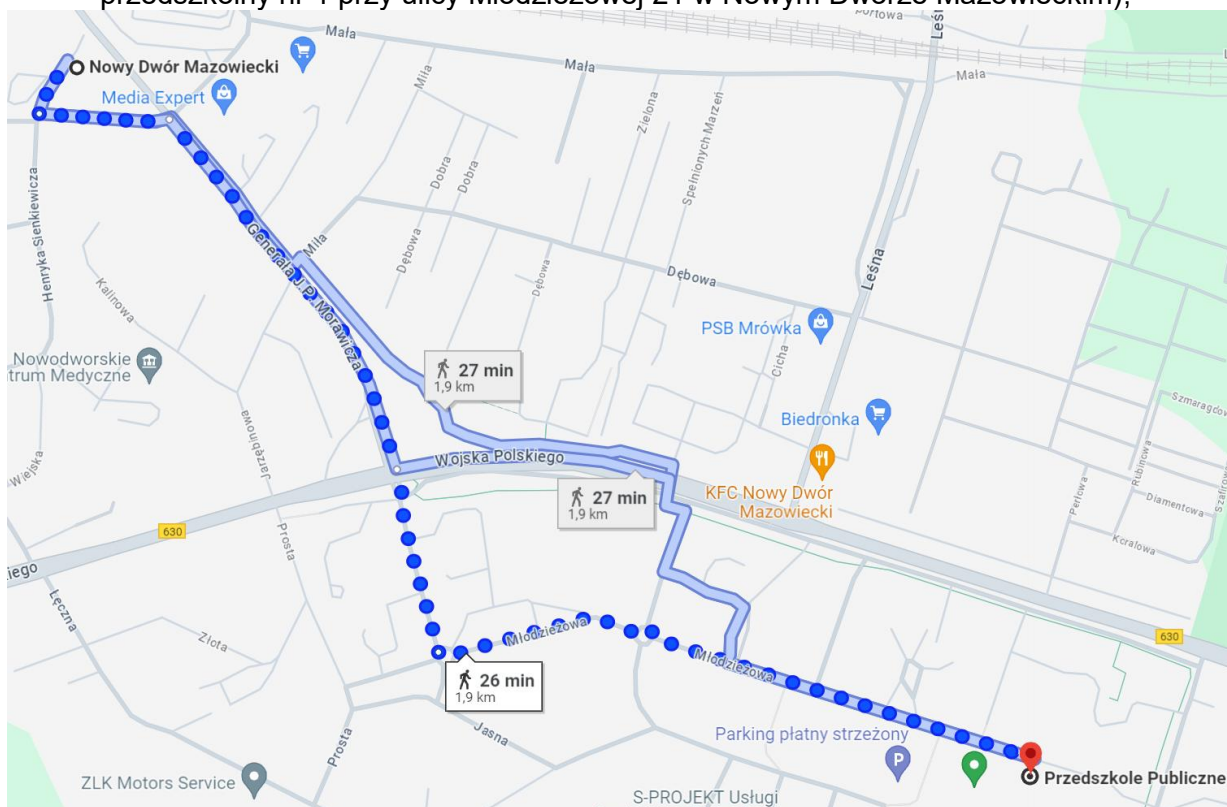
Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości mniejszej niż 2000 m od przedszkola publicznego przy Mazowiecka 12 (Publiczne Przedszkole nr 1 ul. Mazowiecka 12 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki)

- 1400 m – do przedszkola publicznego przy Bohaterów Modlina 26; (**Publiczne Przedszkole nr 3**, ul. Bohaterów Modlina 26, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki)



Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości mniejszej niż 2000 m od przedszkola publicznego przy Bohaterów Modlina 26; (**Publiczne Przedszkole nr 3**, ul. Bohaterów Modlina 26, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki)

- 1900 m – do przedszkola publicznego przy Młodzieżowej 1 (zespół szkolno przedszkolny nr 1 przy ulicy Młodzieżowej 21 w Nowym Dworze Mazowieckim);



Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości mniejszej niż 2000 m od przedszkola publicznego przy Młodzieżowej 1 (zespół szkolno przedszkolny nr 1 przy ulicy Młodzieżowej 21 w Nowym Dworze Mazowieckim)

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszących

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

9. DOSTĘP DO URZĄDZONYCH TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI I SPORTU.

§ 2. 1. 4) UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację inwestycji mieszkaniowej w odległości nie większej niż 2000 m.

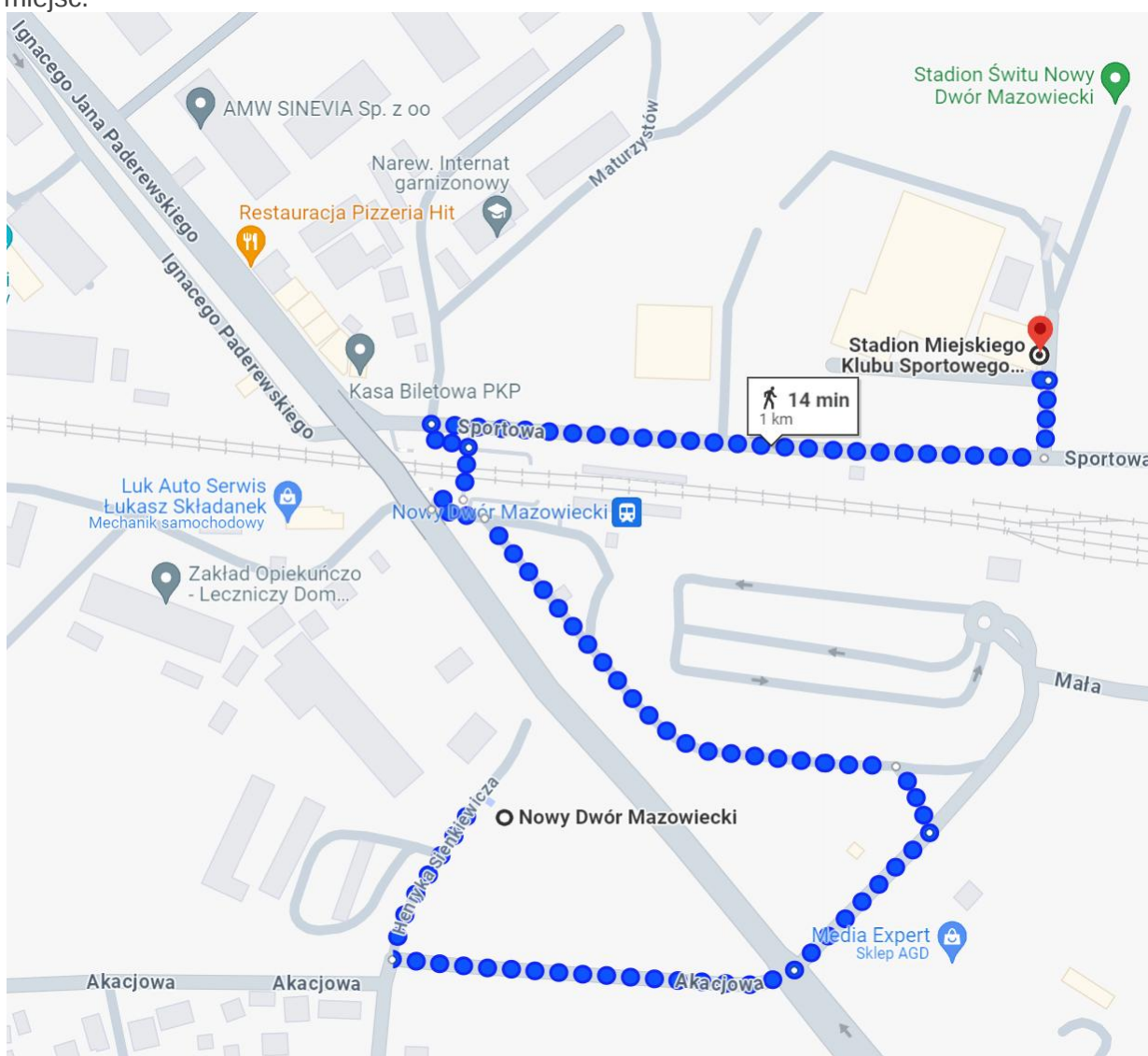
I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zapewniono **dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu**

Hala sportowa o powierzchni 1472 m² – o wymiarach 32 x 46m, na której znajduje się pełnowymiarowe boisko do piłki ręcznej z nawierzchnią typu MONDO. Można ją podzielić na trzy korty do tenisa, trzy pola do siatkówki, dwa boiska do koszykówki lub kombinacje w/w dyscyplin sportowych. Na hali odbywają się również zajęcia sportów walki, gimnastyki oraz lekcje wychowania fizycznego. Na początku 2009 roku wykonano prace poprawiające warunki akustyczne w hali tak, aby można było organizować koncerty i widowiska.

Kryta pływalnia, budynek o powierzchni użytkowej 3 077 m² – mieści basen sportowy o wymiarach: 25 m x 12,5 m, głębokości 1,8 m – 1,3 m; basenu rekreacyjny o powierzchni: 100 m² i głębokości: 1,10 m – 1,35 m, oraz zjeżdżalnię o długości: 57 m. W obiekcie prowadzone są zajęcia nauki pływania dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych i zawody sportowe. Obiekt przystosowany jest dla osób niepełnosprawnych oraz dla rodzin z małymi dziećmi (w szatni rodzinnej znajdują się przewijaki).

Stadion miejski o powierzchni 6930 m²- posiada trybuny na 2212 widzów, boisko trawiaste o wymiarach 105 x 66 m oraz słupy oświetleniowe zapewniające oświetlenie 1800 luksów. W 2015 roku oddano do użytku nowe zaplecze szatniowo - sanitarno - biurowe. Znajduje się w nim łącznie: 6 szatni juniorskich, 2 szatnie seniorskie, szatnia sędziów, pokój medyczny, pokój kontroli antydopingowej, 2 sale konferencyjne, sekretariat MKS „Świt”, pokój dowodzenia, pokój prasowy oraz pokój spikera. Na II piętrze znajduje się dodatkowa trybuna VIP na 48 miejsc.



Obiekty rekreacyjne:

Boisko do piłki nożnej o powierzchni 7992 m². Boisko do piłki nożnej o wymiarach 105 m x 68 m (111 m x 72 m brutto) o nawierzchni z trawy syntetycznej, zasypanej piaskiem i granulatem gumowym, co pozwala na osiągnięcie wysokiego poziomu amortyzacji wstrząsów.

Korty tenisowe o powierzchni 1296 m². Dwa korty tenisowe o wymiarach 36 m x 18 m brutto o nawierzchni z trawy syntetycznej. Nawierzchnia zbudowana jest z wielofunkcyjnej trawy syntetycznej z polipropylenu, odpornej na mróz i wysokie temperatury, wypełnionej piaskiem kwarcowym.

Boisko wielofunkcyjne o powierzchni 1110 m². Boisko wielofunkcyjne o wymiarach 37x30 m brutto o nawierzchni poliuretanowej. Jest to nawierzchnia przepuszczalna, dwuwarstwowa, wykonywana na miejscu. W skład nawierzchni wchodzi warstwa dolna złożona z granulek czarnego kauczuku otoczonych spoiwem poliuretanowym oraz warstwa wierzchnia na bazie barwionych żywic poliuretanowych i granulatu EPDM.

Łączna powierzchnia obiektów sportowych i rekreacyjnych: 21 877 m²

Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Określenie ilości mieszkańców: Razem max ilość mieszkańców - 290

Iloczyn planowanej maksymalnej liczby mieszkańców

oraz wskaźnika wynoszącego 4 m²

290 mieszkańców x 4 m² = 1160 m² < 21 877 m² - **warunek spełniony**;

Art. 17. 4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.

Oraz Art. 17. 4a Dla inwestycji mieszkaniowej określa się: 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

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

Wymogi, o których mowa w ust. 4a spełniono w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w odległości 1000 m – Ośrodek sportu i rekreacji w Nowym Dworze Mazowieckim

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszących

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

10. OKREŚLENIE WYSOKOŚCI BUDYNKÓW.

§ 2. 2. UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) jeżeli w odległości nie większej niż 400 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt. 1 „ustawy”, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

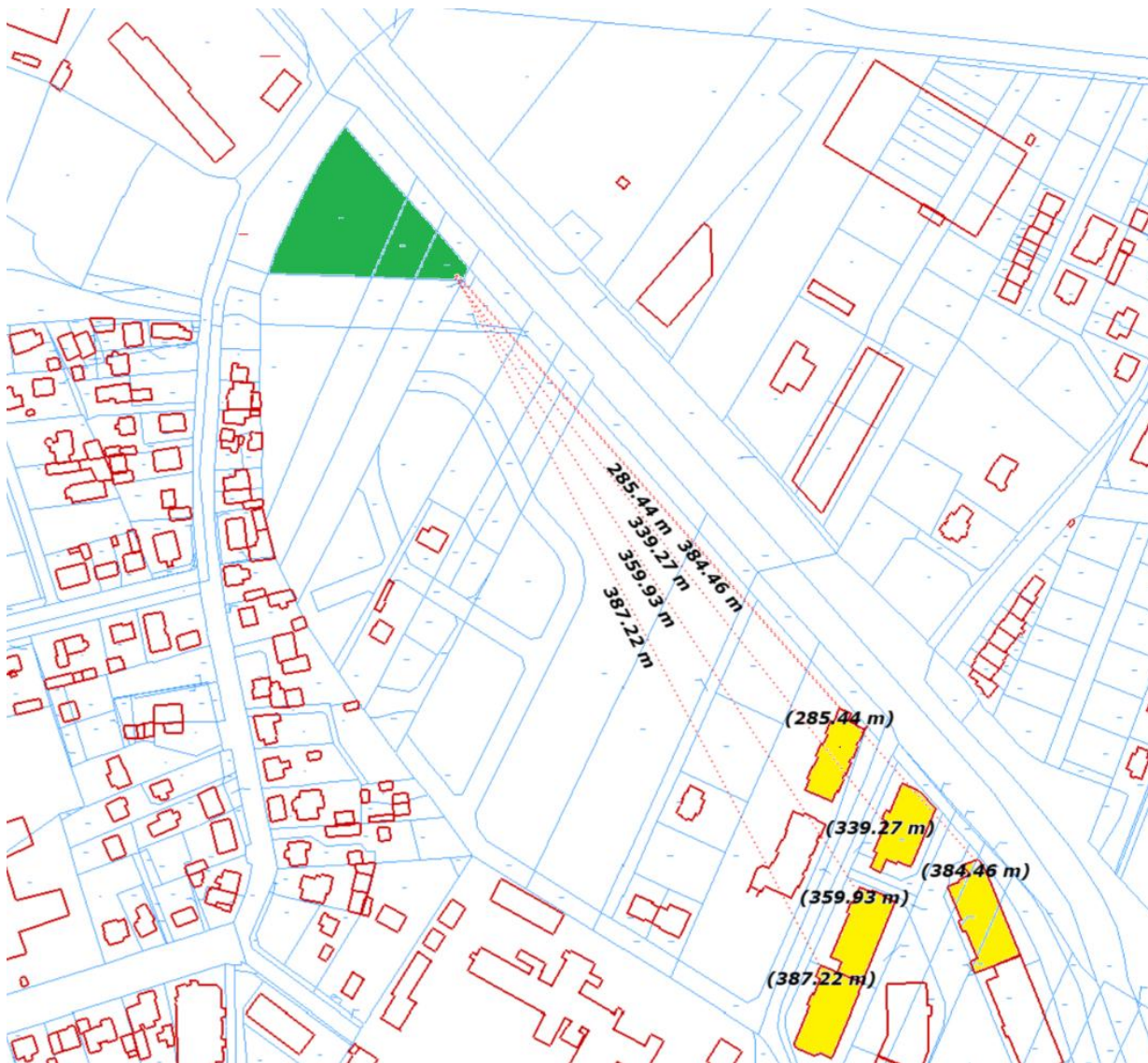
Określenie ilości kondygnacji od istniejącego budynku mieszkalnego w odległości nie większej 400 m od projektowanych budynków:

W wymaganej odległości do 400 m od planowanej inwestycji znajdują się budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6 - tj. w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców, w tym:

- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 339,27 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 2 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 285,44 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 3 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 359,93 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 13 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 387,22 m**;
- budynek mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny przy ulicy Jarzębinowej 15 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 384,46 m**;
- budynek w trakcie realizacji – mieszkalny wielorodzinny 8-kondygnacyjny – w odległości 280 m – Jarzębinowa wg poniższego zdjęcia:



Budynek Jarzębinowa 2 (ośmiokondygnacyjny)



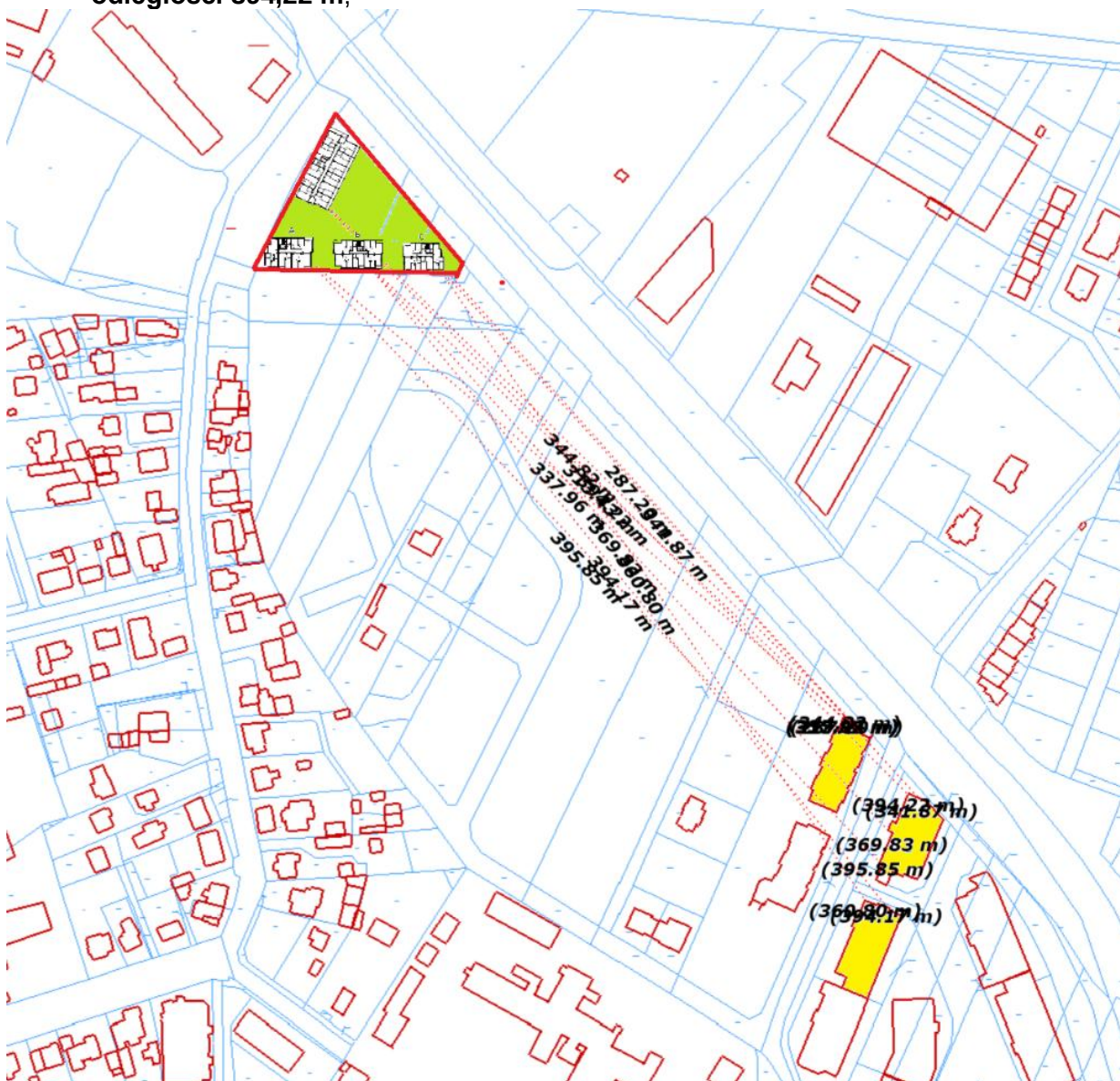
Najwyższy budynek **w odległości nie większej niż 400 m**, jest 8-kondygnacyjny. Zgodnie z ustawą wówczas maksymalną wysokość budynków objętych projektowaną inwestycją mieszkaniową, której dotyczy wniosek, w miejscowościach, o których mowa w ust. 6 - czyli w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców wyznacza się jako wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie, w tym wypadku jest to **8 kondygnacji nadziemnych oraz** jeżeli w odległości nie większej niż 400 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt. 1 „ustawy”, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Określono najmniejsze odległości od budynków projektowych do budynku istniejących:

- budynek projektowany A usytuowano w odległości od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 2 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 337,96 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 395,85 m** ;
- budynek projektowany B usytuowano w odległości od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 2 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 313,43 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – **w odległości 369,83 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-

kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 3 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 394,17 m**;

- budynek projektowany C usytuowano w odległości od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 2 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 287,20 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 341,87 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 3 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 360,90 m**
- budynek projektowany D usytuowano w odległości od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 2 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 344,82 m**, a od budynku mieszkalnego wielorodzinnego 8-kondygnacyjnego przy ulicy Jarzębinowej 1 w Nowym Dworze Mazowieckim – w **odległości 394,22 m**;



Wskazano, że spełniono warunek, że jeżeli w odległości nie większej niż 400 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w art. 17 ust. 6 pkt. 1 „ustawy”, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie – w tym wypadku jest to osiem kondygnacji.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszących I

Nie dotyczy.

WARUNEK SPEŁNIONY

11. OKREŚLENIE ILOŚCI STANOWISK POSTOJOWYCH.

§ 2. 3 1) i § 2. 4. oraz § 3 UCHWAŁA NR XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki (standard wynikający z art. 17 ust. 2 pkt. 1 USTAWY zmieniony przez Uchwałę Nr XLVIII/519/2023 Rady Miejska Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023r. na mocy art. 19 USTAWY) Określa się liczbę miejsc parkingowych.

Wymagane:

1) dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w ilości 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny.

2) dla samochodów osobowych należących do obsługi części budynków przeznaczonych na działalność handlową lub usługową w ilości 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej tych funkcji i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 3 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

§ 3. 1. Określa się liczbę miejsc parkingowych dla samochodów niezbędnych dla realizowanej inwestycji towarzyszącej :

1) dla obiektów działalności kulturalnej w ilości minimalnej 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów,

2) dla obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego i dziennych domów pomocy w ilości min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,

3) dla placówek opieki zdrowotnej, obiektów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej w ilości min. 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,

4) dla innych, w tym przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, w ilości min. 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej tych obiektów i jednocześnie nie mniej niż 4 miejsca parkingowe.

2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1 należy lokalizować na terenie nieruchomości, na których realizowana będzie inwestycja towarzysząca.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Zaplanowano łącznie następującą liczbę mieszkań*:

Minimalna ilość lokali mieszkalnych w czterech budynkach - 130 lokali mieszkalnych.

Maksymalna ilość lokali mieszkalnych w czterech budynkach - **177 lokali mieszkalnych.**

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

Zapewniono dla max. liczby lokali mieszkalnych - 177 x 1,5 stanowiska postojowego = 266 stanowisk postojowych (MP) na działce własnej w halach garażowych na poziomie P1-P2 w projektowanych budynkach, oraz w budynku garażowym trzypoziomowym dla obsługi inwestycji mieszkaniowej.

Nie projektuje się lokali usługowych.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszących I

Nie dotyczy. Stanowiska projektowane są ogólnodostępne.

WARUNEK SPEŁNIONY

12. PRZEPISY USTAWY DOTYCZĄCE SPOSOBU SPEŁNIENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.

art. 17 ust. 5 USTAWY Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2 i 4, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.

I. Dla inwestycji mieszkaniowej

Infrastruktura istniejąca w dniu składania wniosku to:

- drogi publiczne kategorii gminnej ul. Akacyjowa i ulica Sienkiewicza
- zjazd z ulicy Akacyjowej
- sieć wodociągowa z istniejącego przewodu wodociągowego DN 150 w ul. Sienkiewicza
- sieć kanalizacyjna ogólnospławna z istniejącego kanału sanitarnego ks 200 w ul. Sienkiewicza
- sieć elektroenergetyczna z ul. Sienkiewicza
- szkoły podstawowe - szkoła podstawowa Nr 7 im. Orła Białego z Zespole Szkolno Przedszkolnym nr 1 przy Młodzieżowej 1 oraz szkoła podstawowa Nr 5 im. Janusza Kusocińskiego w Nowym Dworze Mazowieckim, ulica Chemików 1
- przystanki komunikacyjne autobusowe: Akacyjowa 1, Akacyjowa 2
- urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu Stadion miejski

Infrastruktura planowana do realizacji:

- zjazdy z dróg publicznych
- przebudowa drogi publicznej
- sieć wodociągowa poprzez projektowane przyłącze z ul. Sienkiewicza
- sieć kanalizacyjna sanitarna poprzez projektowane przyłącze z ul. Sienkiewicza
- sieć elektroenergetyczna poprzez projektowane przyłącze z ul. Jana Sienkiewicza.

WARUNEK SPEŁNIONY

II. Dla inwestycji towarzyszących

Infrastruktura istniejąca w dniu składania wniosku to:

- droga publiczna ul. Sienkiewicza

Infrastruktura planowana do realizacji:

- przebudowa zjazdu z drogi publicznej

WARUNEK SPEŁNIONY