PLAN OGÓLNY MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI
UZASADNIENIE

Organ sporządzający:
BURMISTRZ NOWEGO DWORU MAZOWIECKIEGO
Wykonawcy:
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska
mgr inż. Małgorzata Frączkowska
mgr Monika Gromadka

Nowy Dwór Mazowiecki 2024/2025/2026

Spis treści

WPROWADZENIE 4

CZEŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 5

1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. 5

2. Formy ochrony przyrody oraz ich otulin. 6

3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. 9

4. Obszary gruntów zmeliorowanych. 10

5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. 10

6. Strefy ochronne ujęć wody. 12

7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. 14

8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. 16

9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji. 16

10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. 16

11. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. 16

12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. 26

13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne. 26

14. Obszary ograniczonego użytkowania. 27

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. 28

16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. 29

17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją. 31

18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. 31

19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. 31

20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. 31

21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. 32

22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. 40

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 43

24. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i uchwały lokalizujące inwestycje mieszkaniowe. 46

25. Strategia rozwoju metropolii warszawskiej do roku 2040 49

26. Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej 2030+ 51

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI. 52

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3. 52

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym. 55

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. 58

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b 74

WPROWADZENIE

Podstawą do sporządzenia planu ogólnego gminy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Ustawowo wyznaczono termin uchwalenia planów ogólnych do 30 czerwca 2026 r., a dotychczasowe studia wygasają w dniu wejścia w życie planu ogólnego, ale nie później niż do 30 czerwca 2026 r. Plan ogólny ma formę cyfrową i składa się z danych przestrzennych oraz uzasadnienia tekstowo-graficznego.

Plan ogólny uchwala rada gminy, obejmuje cały obszar gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych oraz służy prowadzeniu spójnej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. W przeciwieństwie do studium ma moc prawną i jego ustalenia są wiążące dla dalszych rozstrzygnięć planistycznych, administracyjnych, sporządzanych planów miejscowych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Dokument zawiera strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne, a opcjonalnie może określać obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz obszary standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Strefy planistyczne wyznaczają dominującą funkcję danego obszaru, a ich celem jest łatwiejsze zarzadzanie przestrzenią. Zgodnie z ideą zwartej zabudowy, planując rozbudowę miasta, należy uwzględnić struktury wielofunkcyjne, czyli opracować plan, w którym większość podstawowych potrzeb mieszkańców można zrealizować w jak najmniejszych odległościach.

W Planie Ogólnym należy precyzyjnie określić gminne standardy urbanistyczne poprzez następujące parametry:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SO, SK,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy, obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SO, SK,
- maksymalną wysokość zabudowy, obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, fakultatywnie dla stref SI, SN, SC, SO, SK,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, obowiązkowo dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SI, SN, SC, fakultatywnie dla stref SO, SK,

W planie ogólnym znajdą się również obszary uzupełnienia zabudowy, to tereny, które zostały precyzyjnie wyznaczone zgodnie z określonymi przepisami i rozporządzeniami. Jest to narzędzie planistyczne mające na celu:

- ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
- wyznaczenie kluczowych obszarów dla zabudowy mieszkaniowej w sposób zrównoważony.

W planie ogólnym znajdzie się również obszar zabudowy śródmiejskiej, na którym obowiązują szczególne przepisy dotyczące warunków technicznych dla budynków i ich usytuowania.

Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych i wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

CZEŚĆ A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego został uchwalony uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180).

Powiat nowodworski znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym Warszawy. Jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Powiat nowodworski jest obszarem o jednym z najniższym dostępie do dóbr i usług.

Następujące ustalenia dotyczące miasta Nowy Dwór Mazowiecki:

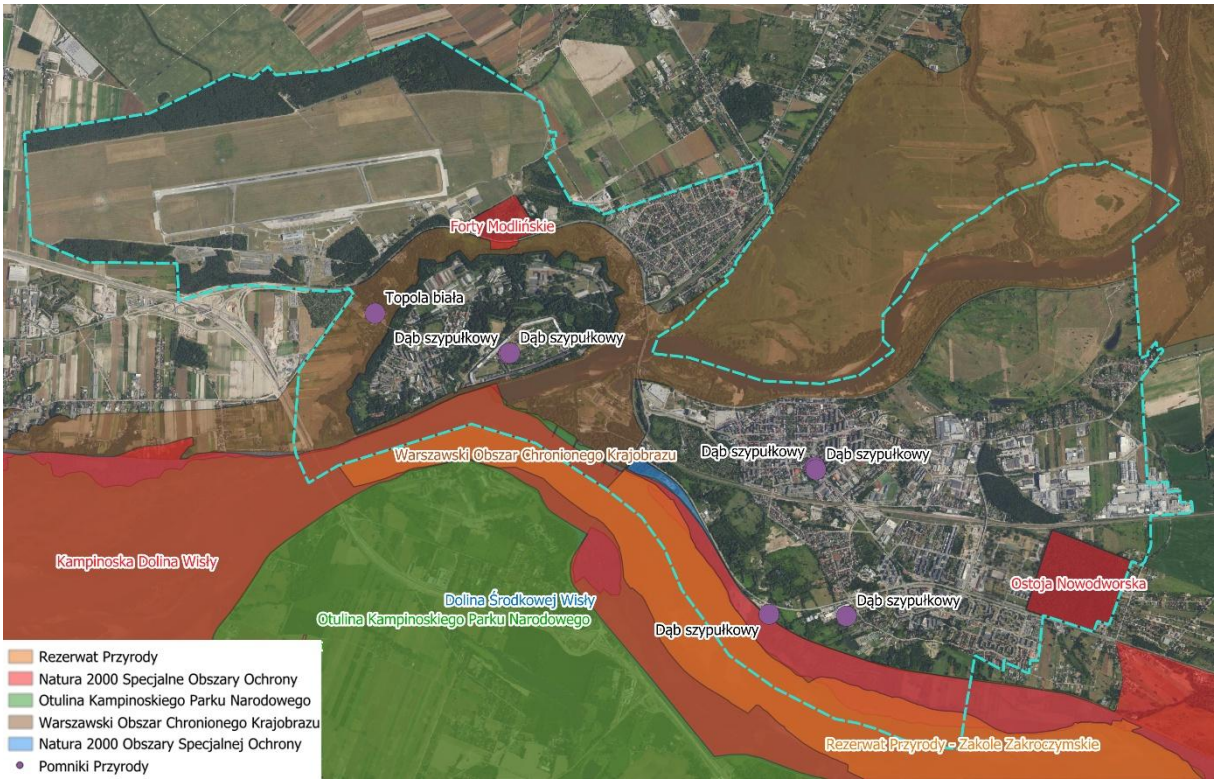
1) Budowa odcinka linii kolejowej od stacji Modlin do Mazowieckiego Portu Lotniczego (MPL) Warszawa/Modlin oraz budowa stacji kolejowej Mazowiecki Port Lotniczy (MPL) Warszawa/Modlin;
2) Budowa linii kolejowej w relacji Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin – Płock;
3) Budowa drogi S10 Toruń (A1) – Płock – Nowy Dwór Mazowiecki (S7) – Wołomin (S8);
4) Przebudowa / remont drogi wojewódzkiej 631;
5) Modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa – Gdynia w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/GSMR, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego - Faza II;
6) Przebudowa prawostronnego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły na odcinku Jabłonna - Nowy Dwór Mazowiecki
7) Realizacji sieci tras rowerowych o zasięgu ponadregionalnym wzdłuż Wisły i Narwi oraz o zasięgu regionalnym łącząca centra miast czy ważniejsze stacje kolejowe;
8) Uwzględnienie lotniska regionalnego: Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa/Modlin wraz ze strefą ograniczenia wysokości zabudowy oraz obszary ograniczonego użytkowania;
9) Uwzględnienie lokalnego węzła i punktu przesiadkowego w Nowy Dworze Mazowieckim;
10) Budowa drogi wodnej E40 Morze Bałtyckie - Morze Czarne obejmującej na terenie województwa rzekę Wisłę, rzekę Narew oraz rzekę Bug;
11) Zapewnienia IV klasy żeglowności Wisły;
12) Wykorzystanie transportowe rzek w zakresie przepraw promowych;
13) Poprawa efektywności systemu ratownictwa w powiecie nowodworskim poprzez rozbudowę i doposażenie SOR Nowodworskiego Centrum Medycznego/Nowodworskie Centrum Medyczne.

2. Formy ochrony przyrody oraz ich otulin.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki znajduje się następujące formy ochrony przyrody:

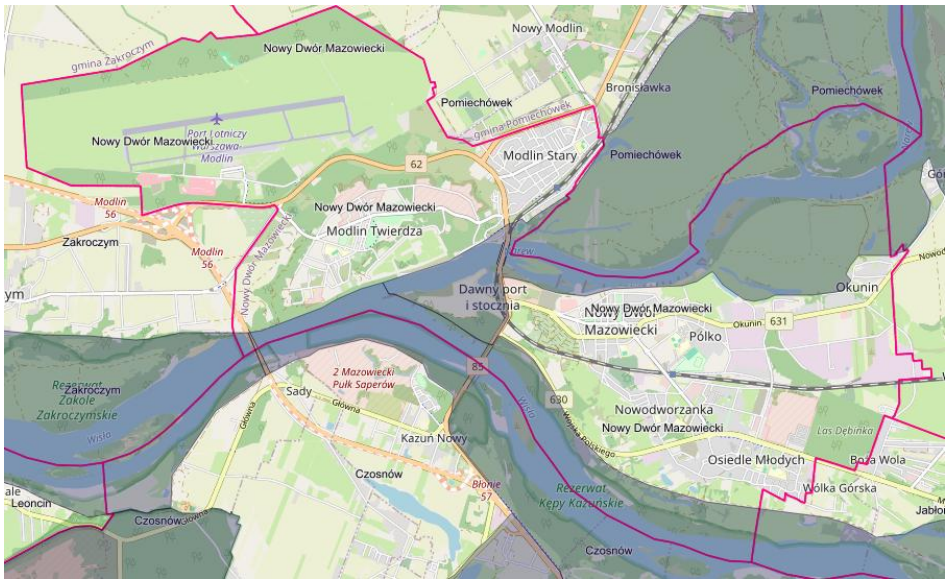
1) Rezerwat przyrody Kępy Kazuńskie ustanowiony na podstawie Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.
2) Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego utworzona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego.
   Zgodnie z zarządzeniem Ministra Środowiska z dnia 13 stycznia 2015 r. w sprawie zadań ochronnych dla Kampinoskiego Parku Narodowego, w otulinie występują następujące zagrożenia:
   1) presja urbanizacji na terenie otuliny Parku,
   2) opanowywanie siedlisk Parku przez ekspansywne gatunki obcego pochodzenia zagrażające gatunkom rodzimym,
   3) potencjalne wysokie zanieczyszczenie wód gruntowych i powierzchniowych
3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu utworzony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Jest strefą szczególną ochrony ekologicznej aglomeracji warszawskiej, obejmujący kompleksy leśne, ciągi ekologiczne (ponadlokalne szlaki migracji flory i fauny) oraz zespoły przyrodnicze o szczególnych walorach. Jego wyznaczenie ma służyć zachowaniu walorów krajobrazowych, poprzez ograniczenie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych. W zależności od strefy ochrony ekologicznej ww. rozporządzenie wprowadza szereg zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie korzystania z zasobów przyrody, użytkowania gruntów oraz realizacji inwestycji.
4) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004 wyznaczony rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Zarządzeniem z dnia 24 kwietnia został ustanowiony plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004.
5) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 wyznaczony decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) oraz rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły (PLH140029). Zarządzeniem z dnia 27 grudnia 2022 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029.

6) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Ostoja Nowodworska PLH140043 wyznaczony decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Nowodworska (PLH140043). Zarządzeniem z dnia 15 kwietnia 2015 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nowodworska PLH140043.
7) Planowany rezerwat Ostoja Nowodworska – w oddziałach leśnych 323 i 324 położonych w Leśnictwie Bagno.
8) Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Forty Modlińskie PLH140020 wyznaczony decyzją Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039) (2009/93/WE) oraz rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 3 sierpnia 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Forty Modlińskie (PLH140020). Zarządzeniem z dnia 30 grudnia 2013 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Forty Modlińskie PLH140020.
9) Pomniki Przyrody.
   a) Topola biała - Populus alba, ustanowiony Orzeczeniem Nr 935 z dnia 18 grudnia 1986 r. o uznaniu za pomnik przyrody RLZ.VI-7140/25/86. Topola rośnie przy ogrodzeniu Cmentarza Fortecznego w Modlinie Twierdzy, przy drodze Gałachy - Twierdza, 1m od chodnika przy ogrodzeniu starego cmentarza, ok.100 m od bramy wjazdowej do gimnazjum. Nr rejestru1079.
   b) Grupa drzew – dwa Dęby szypułkowe - Quercus robur, ustanowiony Orzeczeniem Nr 190 z 31 lipca 1976 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody. Dęby szypułkowe rosną na nieruchomości przy ul. Paderewskiego 5 (obecnie Paderewskiego 9).
   c) Dąb szypułkowy - Quercus robur, ustanowiony Orzeczeniem Nr 262 z dnia 17 listopada 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody. Dąb szypułkowy rośnie na działce budowlanej przy ul. Łęcznej 24 (obecnie Łęczna 45).
   d) Dąb szypułkowy - Quercus robur. Zlokalizowany na działce 39/10 obręb 12-01, przy drodze wzdłuż wału wiślanego.



Mapa 1. Obszary form ochrony przyrody.

Dodatkowo przez teren miasta przebiegają dwa korytarze ekologiczne: Dolina Dolnego Bugu GKPnC-4 stanowiący jeden z głównych korytarzy ekologicznych Polski, będący częścią Głównego Korytarza Północno-Centralnego, oraz Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A, jeden z najważniejszych korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, przebiegający przez Mazowsze. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2024 poz. 1478), korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów, zapewniający ciągłość przyrodniczą i łączność między cennymi ekosystemami.



Mapa 2. Mapa korytarzy ekologicznych w granicach miasta Nowy Dwór Mazowiecki

3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

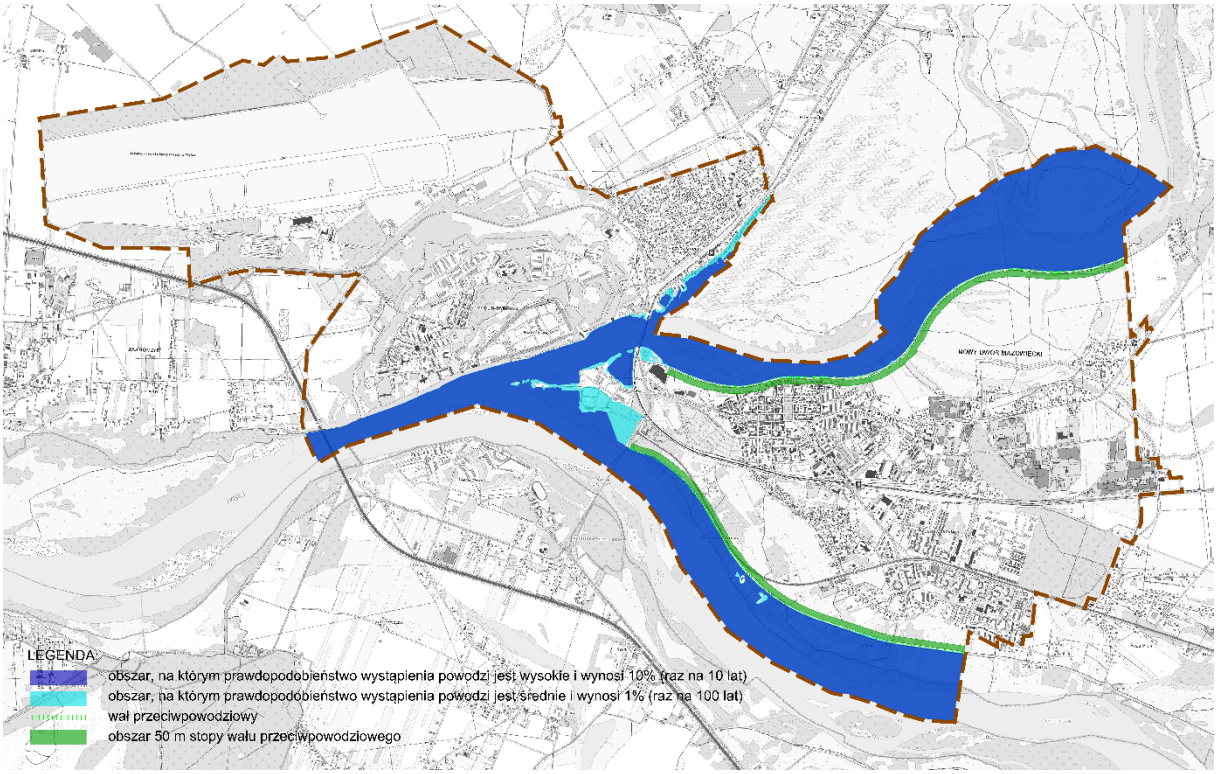
Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. przyjęto Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły, stanowiący aktualizację dotychczasowego Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły. Zgodnie z art. 173 ust.1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, projekty planów zarządzania ryzykiem powodziowym przygotowują Wody Polskie. PZRP podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby aktualizacji. Zgodnie z Dyrektywą Powodziową, celem zarządzania ryzykiem powodziowym jest ograniczenie negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.
Główne cele to zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym.
Osiągnięcie tych celów powinno być zapewnione poprzez działania:

- w pierwszej kolejności typy działań związanych ze zwiększaniem retencji i spowalnianiem spływu wód opadowych;
- w drugiej kolejności działania nietechniczne, których celem jest kształtowanie warunków prawnych pozwalających na racjonalne zagospodarowanie obszarów zagrożonych powodzią i redukcją podatności ludzi i obiektów tam znajdujących się;
- następne działania to działania nietechniczne edukacyjne oraz informacyjno – promocyjne oraz wszystkie działania nietechniczne wzmacniające system zarządzania ryzykiem powodziowym.

Pod numerem działania W_SN_221 zapisana jest rozbudowa prawego wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły na odcinku Jabłonna- Nowy Dwór Mazowiecki o długości 18,23 km. Opracowanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych, wykonanie robót budowlanych - termin rozpoczęcia i zakończenia działalności 2021-2025.

Wskazany obszar problemowy OP dla powodzi rzecznej pod nr 47 opisany jako OP Środkowa Wisła – Dolna Narew charakteryzuje się bardzo wysokim oraz wysokim poziomem ryzyka wystąpienia awarii. Zagrożone zalaniem są budynki mieszkalne, użyteczności społecznej, a także zakłady przemysłowe, składowiska odpadów, cmentarze, ujęcia wody w szczególności w pobliżu Nowego Dworu Mazowieckiego, Legionowa oraz Serocka.

Zaktualizowane mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) zostały zatwierdzone przez ministra właściwego do spraw gospodarki wodnej i podane do publicznej wiadomości dnia 22 października 2020 r. MZP i MRP w wersji kartograficznej i numerycznej (wektorowej) dostępne są na stronie internetowej informatycznego systemu osłony kraju PGW WP.



Mapa 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

W centralnej części miasta Nowy Dwór Mazowiecki zabudowa zlokalizowana w północnej części ulicy Sukiennej znajduje się w pasie 50 m od wałów. Zagospodarowanie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych oraz w pasach o szerokości 50 m od stopy wału regulują przepisy ustawy Prawo Wodne. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność i stabilność wałów przeciwpowodziowych m.in. wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W szczególnych przypadkach można uzyskać odstępstwo od zakazu i pozwolenie na wykonywanie tych robót.
W związku z zagrożeniem podtopieniami, będącymi efektem opadów nawalnych, należy dążyć do wprowadzania terenów zieleni wraz z elementami błękitno – zielonej infrastruktury w tkankę miejską oraz rozwijać system zieleni miejskiej. Należy wskazywać zasady rozwoju alternatywnych form zieleni w strefach zurbanizowanych, np. parków kieszonkowych, parkletów, zieleni wertykalnej, zielonych dachów, obiektów małej retencji.

4. Obszary gruntów zmeliorowanych.

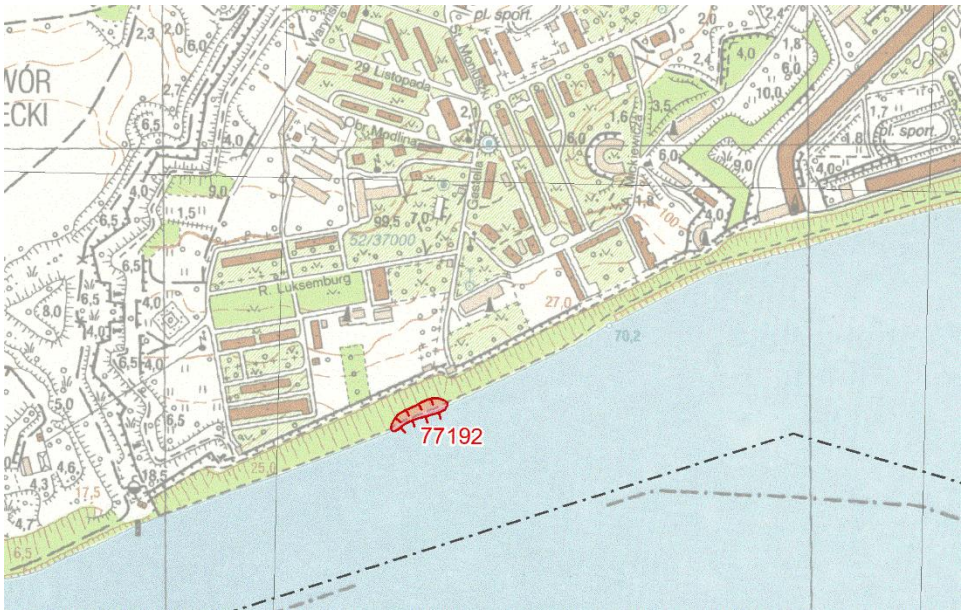
Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowieckim nie znajdują się obszary gruntów zmeliorowanych.

5. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowieckim występują 3 osuwiska.

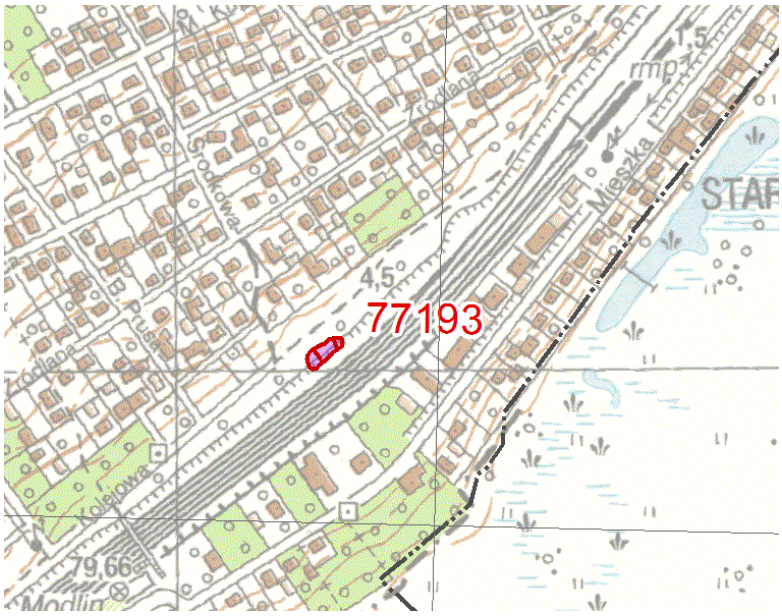
1) Osuwisko aktywne w przeciągu ostatnich 5 lat, znajdujące się przy skarpie Wisły na terenie działek o nr ewid. 1 i 1/25 (numer 77192). Istnieje możliwość wystąpienia dalszych

ruchów masowych w obrębie osuwiska zwłaszcza po długotrwałych bądź gwałtownych opadach deszczu lub silnych wezbraniach rzeki powodujących erozję dolnej części skarpy.



Mapa 4. Osuwisko nr 77192

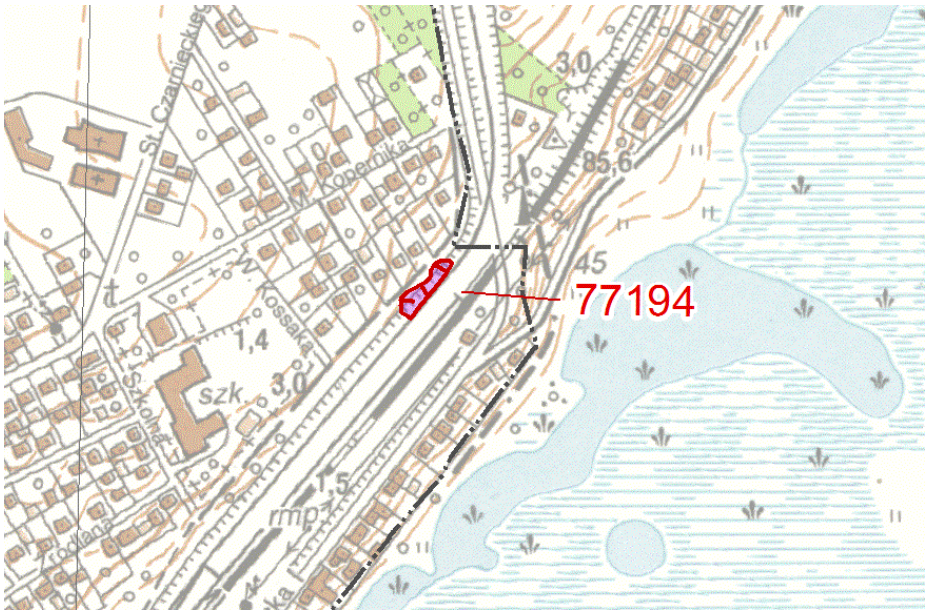
2) Osuwisko aktywne okresowo o prostej budowie, znajdujące się na terenie działek o nr ewid. 88 i 109 (numer 77193). Osuwisko aktywne w okresie ostatnich 50 lat. Istnieje możliwość wystąpienia dalszych ruchów masowych w obrębie osuwiska zwłaszcza po długotrwałych bądź gwałtownych opadach deszczu.



Mapa 5. Osuwisko 77193

3) Osuwisko aktywne okresowo złożone z 2 mniejszych form, znajdujące się na terenie działek o nr ewid. 50/3 i 51 (numer 77194). Osuwisko aktywne w okresie ostatnich 50 lat.

Istnieje możliwość wystąpienia dalszych ruchów masowych w obrębie osuwiska zwłaszcza po długotrwałych bądź gwałtownych opadach deszczu.



Mapa 6. Osuwisko 77194

Osuwiska aktywne wyróżniają się dosyć wyraźną i czytelną rzeźbą z charakterystycznym zespołem form: skarpy, nabrzmienia powierzchni terenu, zerwania darni, występowanie zagłębień bezodpływowych i małych zbiorników wodnych oraz innych przejawów wód gruntowych. Są to obszary nienadające się pod żadne budownictwo, gdyż zachodzące w nich procesy grawitacyjnego przemieszczania koluwiów (o różnym stopniu natężenia), występujące od szeregu lat, powodują i będą powodować stałe zniszczenia, a przez to straty materialne. Ponadto stabilizacja w całości dużego czynnego osuwiska może być bardzo kosztowna, a stabilizacja tylko jego części może nie dać oczekiwanych efektów.
Osuwiska okresowo aktywne obejmują obiekty, w których nie stwierdzono śladów współczesnych lub niedawnych (w czasie do 5 lat) zsuwów i przemieszczeń grawitacyjnych mas ziemnych (koluwiów), jednak przemieszczenia takie miały miejsce w okresie ostatnich 50 lat. W takich obszarach prawdopodobne jest uaktywnienie się całego osuwiska lub jego części. Tego typu osuwiska również należą do terenów niebezpiecznych. Również i tu nie powinny być lokalizowane nowe inwestycje w planach zagospodarowania przestrzennego.

6. Strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne ustanawia się dla źródeł i ujęć wody służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych. Przez strefę ochronną źródła wody i ujęcia wody rozumie się obszar poddany zakazom, nakazom i ograniczeniom w zakresie użytkowania gruntów i korzystania z wody, obejmujący ujęcie wody, źródło wody lub jego część oraz grunty przyległe do ujęcia i źródła wody.

Przez ujęcie wody rozumie się miejsce czerpania wody podziemnej lub powierzchniowej ze źródła, wraz z urządzeniami i budowlami służącymi do jej poboru.

Strefę ochroną dzieli się na:

1) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych obejmujący grunty, na których jest usytuowane ujęcie wody, oraz otaczający pas gruntu o szerokości, licząc od zarysu budowli i urządzeń, służących do poboru wody: przy studniach wierconych – od 8 do 10 m, przy studniach kopanych – od 10 do 15 m, przy studniach zbiorczych poziomych systemów drenażowych – od 10 do 15 m, przy ujęciach naturalnego wypływu wód podziemnych – od 15 do 20 m;
2) teren ochrony pośredniej dzieli się na teren wewnętrzny, przylegający do terenu ochrony bezpośredniej i zewnętrzny. Wewnętrzny teren ochrony pośredniej obejmuje obszar wyznaczony 30-dniowym czasem przepływu wody w warstwie wodonośnej do ujęcia. Jeżeli budowa geologiczna tego obszaru wyklucza możliwość skażenia wody drobnoustrojami chorobotwórczymi, wewnętrznego terenu ochrony pośredniej nie wyznacza się. Wewnętrzny teren ochrony pośredniej źródeł i ujęć wody z rzek swobodnie płynących obejmuje rzekę wraz z przylegającym do jej brzegów pasem gruntu, o zasięgi w górę rzeki odpowiadającym 12 – godzinnemu czasowi przepływu wody przy przepływie średnim niskim.

Zgodnie z art. 133 ustawy Prawo wodne strefę ochronną ustanawia się na podstawie analizy ryzyka obejmującej ocenę zagrożeń zdrowotnych z uwzględnieniem czynników negatywnie wpływających na jakość ujmowanej wody, przeprowadzoną w oparciu o:

- analizy hydrogeologiczne lub hydrologiczne;
- dokumentację hydrogeologiczną lub hydrologiczną;
- analizę identyfikacji źródeł zagrożenia wynikających ze sposobu zagospodarowania terenu;
- wyniki badania jakości ujmowanej wody.

Analizę ryzyka przeprowadza się dla ujęć wody należących do właścicieli realizujących zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

Analizę ryzyka przeprowadza się dla:

- ujęć wody dostarczających więcej niż 10 m³ wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę więcej niż 50 osób;
- indywidualnych ujęć wody dostarczających do 10 m³ wody na dobę lub służących zaopatrzeniu w wodę do 50 osób, jeżeli woda jest dostarczana, jako woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, w ramach działalności handlowej, usługowej, przemysłowej albo do budynków użyteczności publicznej.

Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. eksploatuje trzy stacje wody „Warszawska”, „Wisła”, „Modlin Twierdza”. Wybudowana jest nowa stacja uzdatniania wody „Leśna” u zbiegu ulic Małej, Pogodnej i Leśnej i rozbudowywana stacja w Modlinie.

Ujęcie ASUW ”Wisła” decyzją Starosty Nowodworskiego w Nowym Dworze Mazowieckim nr 18 z dnia 12 lutego 2013 r. Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Nowym Dworze Mazowieckim udzielono pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych z ujęcia, w skład którego wchodzą 3 studnie głębinowe (1 podstawowa i 2 awaryjne). W operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych, wskazano brak konieczności ustanowienia strefy ochrony pośredniej. Teren ujęcia objęty został ochroną bezpośrednią.

Ujęcie SUW „Warszawska” Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie) nr WA.ZUZ.6.4100.107.2018.IB z dnia 7 lutego 2019 r. dla ujęcia (w skład którego wchodzą 4 studnie głębinowe) ustanowiono strefę ochronną wody obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej.

Zgodnie z ustawą prawo wodne na terenie ochrony bezpośredniej należy:

1) odprowadzać wody opadowe i roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
2) zagospodarować teren zielenią,
3) odprowadzać poza granice terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
5) ogrodzić teren ochrony bezpośredniej, umieścić na ogrodzeniu tablice zawierające informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych,
6) zakazać użytkowania gruntów w granicach terenu ochrony bezpośredniej do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia.

7. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane „obszarami ochronnymi”, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na obszarach ochronnych można zabronić wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząca oddziaływać na środowisko.

Główne zbiorniki wód podziemnych to struktury geologiczne zasobne w wodę, które stanowią lub mogą stanowić w przyszłości strategiczne zasoby wód podziemnych do wykorzystania dla zaopatrzenia ludności i podstawowych gałęzi gospodarki wymagających wody wysokiej jakości. Zgodnie z umownymi kryteriami wydzielania - ze względu na wysoką jakość wód, zasobność i potencjalną produktywność - GZWP stanowią najcenniejsze fragmenty jednostek hydrostrukturalnych i systemów wodonośnych. Wymagają one szczególnej ochrony w zakresie stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych oraz kontroli zarządzania zasobami, z zachowaniem priorytetu dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę do spożycia i zaspokojenia niezbędnych potrzeb gospodarczych.

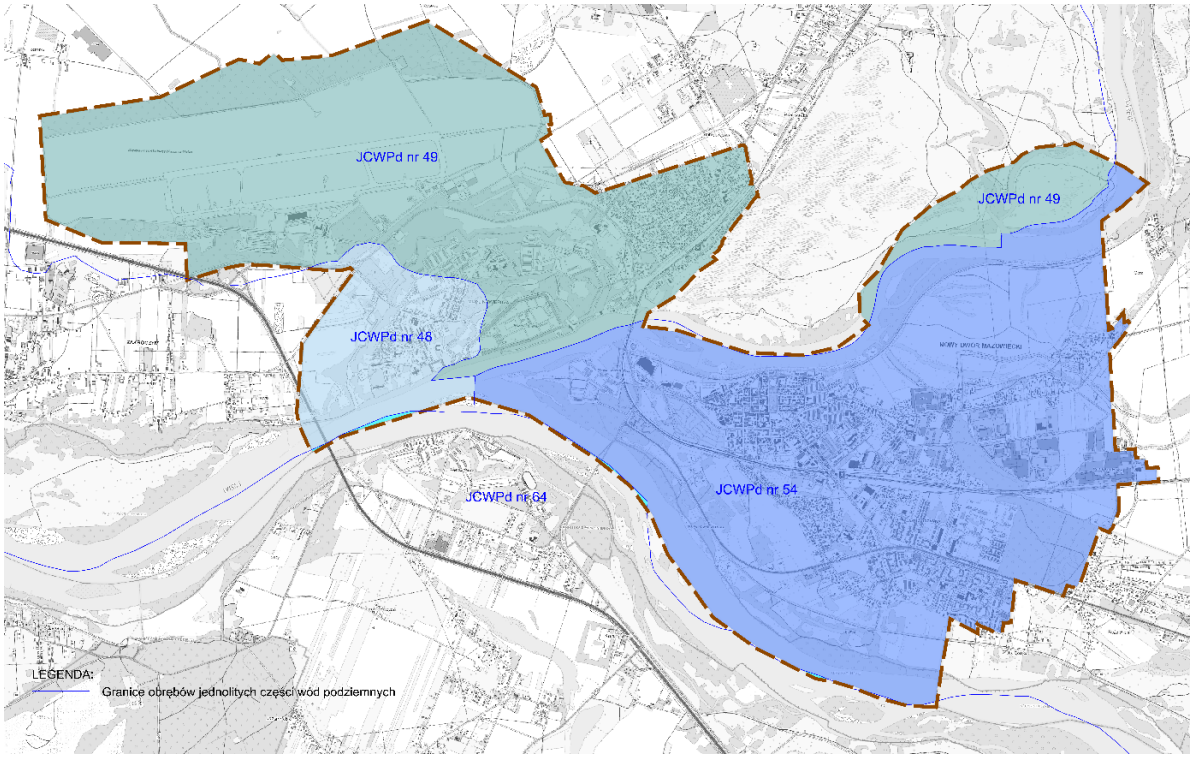
Teren miasta Nowy Dwór Mazowiecki położony jest częściowo na terenie udokumentowanego zbiornika GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), nieudokumentowanego zbiornika GZWP nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna) oraz nieudokumentowanego zbiornika GZWP nr 215 Subniecka warszawska.

Mapa 7. Mapa głównych zbiorników wód podziemnych

Zbiornik Dolina Środkowej Wisły jest podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę miast i miejscowości położonych w jego obrębie, a zwłaszcza Warszawy oraz międzyrzecza Wisły i Narwi. W obrębie zbiornika możliwa jest budowa dużych ujęć infiltracyjnych w dolinach rzek. Na obszarze zbiornika dominują wody dobrej jakości (klasa II) wymagające prostego uzdatniania ze względu na duże ilości żelaza i manganu.

W obszarach wysoko i średnio podatnych na zanieczyszczenia w ramach obszarów ochronnych dla zbiornika GZWP 222 zaproponowano zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Do najpilniejszych zadań zaś, należy jak najszybsze objęcie siecią wodociągową i kanalizacyjną obszarów zamieszkałych i ograniczenie poboru indywidualnego z poziomu zbiornikowego.

W celu wdrażania Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE), określającego wymagania w zakresie zapobiegania dalszemu pogarszaniu oraz ochrony i poprawy jakości środowiska wodnego państw Wspólnoty, od 2007 roku prowadzona jest ocena jakości wód podziemnych w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd). Teren miasta Nowy Dwór Mazowiecki położony jest na styku czterech obrębów jednolitych części wód podziemnych nr 49 o kodzie PLGW200049, o nr 48 o kodzie PLGW2000048 i o nr 54 o kodzie PLGW2000054, oraz o nr 64 o kodzie PLGW200064.



Mapa 8. Granice obrębów jednolitych części wód podziemnych

8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie znajdują się tereny górnicze ani obszary górnicze.

9. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

11. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki wyróżnia się istnieniem szeregu budynków o randze zabytków. Są wśród nich obiekty i obszary objęte ścisłą i pośrednią ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków. W mieście prowadzona jest Gminna Ewidencja Zabytków. W Gminnej Ewidencji Zabytków wpisanych jest ponad 200 obiektów z terenu miasta, zlokalizowanych w jego różnych częściach. Są to zarówno budynki mieszkalne, cmentarze, kościoły, elektrownia, latryny, prochownie jak i osiedla. Dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków Spichlerz i Wieża Mikołajewska zlokalizowane są obecnie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100

lat. Ponadto położenie spichlerza położonego bezpośrednio nad Narwią obecnie jest sprzeczne z zakazami obowiązującymi w rozporządzeniu w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdyż obiekt zlokalizowany jest w 20 m pasie wyłączonym z zabudowy. Ruiny spichlerza zlokalizowane są w strefie zieleni i rekreacji oznaczonej symbolem 10SN. Zgodnie z dokumentami i opracowaniami historycznymi i zamierzeniami WKZ spichlerz miał zostać w pełni odbudowany wraz z wierną rekonstrukcją detali. Odbudowa spichlerza będzie musiała podlegać szczególnym odstępstwom i uzgodnieniom z instytucjami Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Tab. 1 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Lp.	Obiekt	Nr i data rejestru
1.	Spichlerz w Modlinie	nr rejestru 1063/66, dec z dn. 03.04.1957 r.
2.	Teren Twierdzy Modlin wraz z obiektami	nr rejestru A-1062/69, dec. z dn. 19.04.1957 r.
3.	Kościół parafialny pw. Michał Archanioła wraz z otoczeniem 50 m, ul. Warszawska 1	nr rejestru A-1068/117, dec. z dn. 15.01.1958 r.
4.	Zespół urbanistyczny m. Nowego Dworu	nr rejestru A-1067/740, dec. z dn. 07.05.1962 r.
5.	Fort Narew - tzw. „Wieża Michałowska”	nr rejestru A-988, dec. z dn. 06.12.1982 r.
6.	Willa drewniana, ul. Paderewskiego 9	nr rejestru 1278, dec. z dn. 22.12.1986 r.
7.	Budynek mieszkalny, drewniany, ul. Wybickiego 4	nr rejestru A-1354, dec. z dn. 15.06.1988 r.
8.	Cmentarz parafialny przy parafii pw. św. Michała Archanioła z kaplicą, nagrobkami i kwaterami żołnierzy poległych w 1920 r., w latach 1939-1944 i kwaterą ofiar terroru hitlerowskiego	nr rejestru A-1325, dec. MWKZ z dnia 27.12.1988 r.
9.	Cmentarz wojenny - teren dawnego cmentarza garnizonowego w Twierdzy Modlin	nr rejestru 1326, dec. z dn. 16.02.1988 r.
10.	Budynek mieszkalny, ul Kościuszki 5	nr rejestru A-1515, dec. z dn. 12.03.1992 r.
11.	Budynek d. austerii, ul. Kościuszki 2	nr rejestru A-1541, dec. z dn. 29.01.1993 r.
12.	Budynek Klubu Oficerskiego przy ul. Ledóchowskiego 160 w Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1096, dec. nr 1083/2012 z dn. 15.10.2012 r.
13.	Koszary obronne w wewnętrznym obwodzie Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1201, dec. MWKZ nr 950/2013 z dn. 22.08.2013 r.
14.	Wieża ciśnień na dziedzińcu koszar obronnych Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1213, dec. MWKZ nr 1224/2013 z dn. 24.10.2013 r.
15.	Działobitnia (Reduta) Napoleońska w Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1217, dec. MWKZ nr 1397/2013 z dn. 30.12.2013 r.
16.	Brama Północy w wewnętrznym obwodzie Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1219, dec. MWKZ nr 1400/2013 z dn. 30.12.2013 r.
17.	Brama Poniatowskiego w Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1227, dec. MWKZ nr 1407/2013 z dn. 31.12.2013 r.
18.	Brama Dąbrowskiego w Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1235, dec. MWKZ nr 292/2014 z dn. 26.03.2014 r.
19.	Działobitnia Dehna przy ul. Mickiewicza 102 w Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1236, dec. MWKZ nr 311/2014 z dn. 31.03.2014 r.
20.	Zespół budowlany osiedla oficerskiego ul. ks. Józefa Poniatowskiego i płk. Edwarda Malewicza	nr rejestru A-1263, dec. MWKZ nr 1196/2014 z dn. 15.10.2014 r.
21.	Brama Ostrołęcka wraz z kazamatą i murem Carnota oraz poterna z wartowniami i wałem ziemnym, będące elementami Frontu Ostrołęckiego Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1255, dec. MWKZ nr 932/2014 z dn. 19.08.2014 r.
22.	Budynek dawnego magistratu przy ul. Warszawskiej 6	Nr karty ew. GEZ-171, dec. Nr 470/2015 z dn. 02.06.2015 o nie wpisaniu budynku do rejestru zabytków
23.	Ciąg aprowizacyjny Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1297, dec. MWKZ nr 207/2015 z dn. 17.03.2015 r.
24.	Zespół budowlany składający się z: budynku kolejowego, magazynowego intendentury, chłodni (wraz z nasypem ziemnym) i tunelem pod ul. Kaszewskiego łączącym chłodnię z rampą kolejową będące elementami Frontu Ostrołęckiego Twierdzy Modlin	nr rejestru A-1314, dec. MWKZ nr 772/2015 z dn. 17.08.2015 r.
25.	Zachodni zespół umocnień obwodu zewnętrznego Twierdzy Modlin (działka	Nr rejestru nie został jeszcze nadany

	ewid. 1/7, obr. 3-05)	
26.	dom czynszowy dra Władysława Nawaduńskiego, wzniesiony w latach 1933-1939 wg proj. arch. Borysa von Zinserlinga, przy ul. Paderewskiego 22, w Nowym Dworze Mazowieckim	nr rejestru A-1397, dec. MWKZ nr 1566/2017 z dn. 07.12.2017 r.
27.	Budynek dawnej pralni garnizonowej przy ul. Szpitalnej w Twierdzy Modlin	Dec, 414/2018 z dn. 19.03.2017 o umorzeniu postępowania w sprawie wpisania budynku do rejestru zabytków, nr karty ew. GEZ - 104
28.	Zespół budowalny złożony z trzech budynków mieszkalnych tzw. białych bloków, ul. Mickiewicza 94, 95, 96	Decyzja z dn. 29.06.2015 r.
29.	Stacja gołębi pocztowych zlokalizowanej na terenie Twierdzy Modlin, w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ul. Księstwa Warszawskiego 190, w granicach działki ewidencyjnej nr 6/41, w obrębie 3-09	nr rejestru A-1581, dec. nr 45/2020 z dn. 08.06.2020 r.
30.	Budynek Elektrowni Centralnej „Narew", ul. Księstwa Warszawskiego w Twierdzy Modlin (dz. nr ew. 6/32 z obr. 3-09)	nr rejestru A-1606, dec. nr 88/2020 z dn. 10.11.2020 r.
31.	Budynek dawnej łaźni szpitalnej położonej w NDM na terenie Twierdzy Modlin, przy ul. Boduena 4, w granicach działki ewidencyjnej nr 1/20, w obrębie 3-05	nr rejestru A-1610 dec. nr 102/2020 z dn. 01.12.2020 r.
32.	Budynek przepompowni podłożonej przy ul. Księstwa Warszawskiego w twierdzy Modlin (dz. nr ew. 6/29 z obr. 0015 3-09)	nr rejestru A-1615, dec. nr 114/2020 z dn. 28.12.2020 r.
33.	Budynek stacji filtrów Twierdzy Modlin i budowle (zbiornik wody czystej, filtry i zbiornik wody czystej) wraz z terenem położonym w rejonie ul. Księstwa Warszawskiego (dz. nr ew. 6/29 z obr. 3-09)	nr rejestru A-1616, dec. nr 2/2021 z dn. 10.01.2021 r.
34.	Budynek dawnej działobitni napoleońskiej adaptowanej na stację wodociągów i WAK (dz. nr ew. 6/29 i 6/30 z obr. 0015 3-09) - Zabytki budowli fortyfikacyjnych i obiekty infrastruktury technicznej Twierdzy Modlin wału wschodniego półbastionu i wschodniego kleszcza, płd.-wsch. niskiego półbastionu na przedłużeniu płd. ramienia wsch. kleszcza, odcinka umocnień łączącego obwód zewnętrzny z zespołem Bramy Ostrołęckiej w obwodzie zewnętrznym, budynku technicznego przy niskim półbastionie wraz z częścią podziemną, ujęcia wody na brzegu Narwi i starych studni oraz przewodów wodociągowych i paliwowych łączących wszystkie elementy systemu wodociągów wraz z terenem położonych w Nowym Dworze Mazowieckim (dz. nr ew. 6/28, 6/29, 6/30, 6/32 z obr. 0015 3-09)	nr rejestru A-1628, dec. nr 15/2021 z dn. 10.02.2021 r.
35.	Budynek Prochowni nr 197, ul. Bema 200 C w Twierdzy Modlin (dz. nr ew. 6/30 z obr. 3-09)	nr rejestru A-1691, dec. nr 19/2022 z dn. 9.03.2022 r.
36.	Zespół zabudowy dworcowej wzniesionej w I ćw. XIX w. w Modlinie, Mieszka I 3, składający się z budynków murowanych: dworca wraz z podjazdem z kostki brukowej od strony ul. Mieszka I, przepompowni, sanitariatu, wieży ciśnień	nr rejestru A-964 dec. 23.10.2000 (w trakcie postępowania) dec. MWKZ nr 153/2023 z dn. 12.12.2023
37.	Budynek wielorodzinny (carski) przy ul. 29 Listopada 114 w Twierdzy Modlin	Nr rejestru A—1788 Dec. nr 5/2024 z dn. 29.01.2024
38.	Budynek prochowni wraz z nasypem ziemnym przy ul. Paderewskiego 1A	Nr rejestru A-1849 dec. nr 15/2025 z dn. 14.02.2025

Tab 2. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Nowy Dwór Mazowiecki

LP.	OBIEKT
	I. KORONA UTRACKA (FRONT PARYSOWSKI)
1	Koszary w Dziele Schildera
2	Działobitnia z kaplicą
3	Poterna południowa skrajna
4	Poterna południowa (Brama Saperska)
5	Koszary południowe
6	Brama Utracka
7	Koszary północne
8	Poterna Północna

9	Reduta Napoleońska
II. FRONT KSIĘCIA WARSZAWSKIEGO	
10	Prochownia południowa
11	Południowa poterna z wartowniami
12	Środkowa poterna z wartowniami
13	Koszary
14	Północna poterna z wartowniami
15	Prochownia północna
16	Działobitnia czołowa lunety
17	Redita lunety
18	Zespół lewej kaponiery lunety
19	Zespół prawej kaponiery lunety
III. KORONA ŚRODKOWA (FRONT BORODINO)	
20	Zachodnia poterna z wartowniami
21	Koszary
22	Wschodnia poterna z wartowniami
23	Prochownia
24	Kaponiera lewego rawelinu
25	Działobitnia przed lewym rawelinem
26	Działobitnia przed prawym półbastionem
IV. FRONT ŚW. JERZEGO	
27	Prochownia zachodnia
28	Zachodnia poterna z wartowniami
29	Środkowa poterna z wartowniami
30	Koszary
31	Wschodnia poterna z wartowniami
32	Prochownia wschodnia
33	Redita lunety
34	Zespół lewej kaponiery
35	Zespół prawej kaponiery
V. KORONA MODLIŃSKA (FRONT POŁTAWSKI)	
36	Północna poterna z wartowniami
37	Koszary
38	Prochownia

39	Południowa poterna z wartowniami
	VI. FRONT OSTROŁĘCKI
40	Koszary
41	Poterna z wartowniami
42	Brama Ostrołęcka
43	Chłodnia
44	Intendentura
	VII. ZESPÓŁ OBWAROWAŃ WEWNĘTRZNYCH
45	Działobitnia Dehna
46	Brama Poniatowskiego
47	Prochownia 197
48	Brama Północy
49	Prochownia 195
50	Brama Dąbrowskiego
51	Filary mostu Bramy Dąbrowskiego
52	Prochownia 193
53	Budynek WAK
54	Stacja Gołębi Pocztowych
55	Elektrownia
	VIII. ZESPÓŁ KOSZAR WEWNĘTRZNYCH
56	Budynek koszarowo-sztabowy
57	Budynek koszarowo-sztabowy z garażami
58	Wieża ciśnień
59	Latryna 201 północna
60	Latryna 203 środkowa
61	Latryna 212 wschodnia
62	Kojec Maciszewskiego
63	Kordegarda Narewska
	IX. ZESPÓŁ ZABUDOWY LAZARETU
64	Lazaret
65	Łaźnia
66	Chałubińskiego 1
67	Szpitalna (kościół)
	X. ZESPÓŁ BIAŁE BLOKI
68	Mickiewicza 94

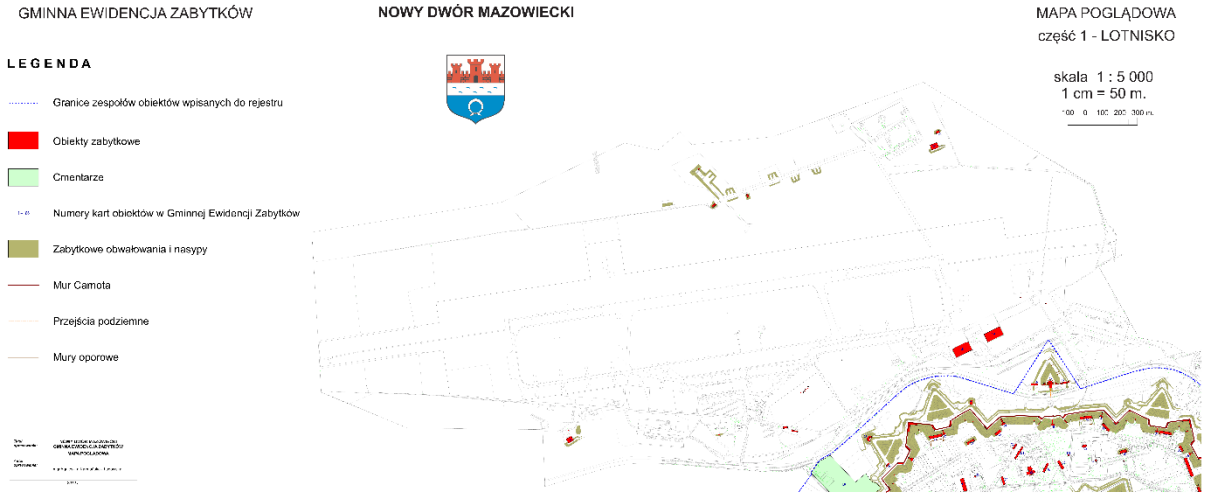
69	Mickiewicza 95
70	Mickiewicza 96
XI. ZESPÓŁ OSIEDLA PODOFICERSKIEGO	
71	Szpitalna 86
72	Kadetów 92
73	Kadetów 91
74	Moniuszki 89
75	Moniuszki 88
76	Moniuszki komórka
XII. ZESPÓŁ OSIEDLA OFICERSKIEGO	
77	Malewicza 120
78	Poniatowskiego 124
79	Budynek gospodarczy 139
80	Budynek gospodarczy 140
81	Budynek gospodarczy 141
82	Budynek gospodarczy 138
83	Malewicza 119
84	Poniatowskiego 123
85	Budynek gospodarczy 137
86	Budynek gospodarczy 136
87	Budynek gospodarczy 135
88	Budynek gospodarczy 134
89	Malewicza 118
90	Poniatowskiego 122
91	Budynek gospodarczy 133
92	Budynek gospodarczy 132
93	Budynek gospodarczy 131
94	Budynek gospodarczy 130
95	Malewicza 117
96	Poniatowskiego 121
97	Budynek gospodarczy 129
98	Budynek gospodarczy 127
99	Budynek gospodarczy 126
XIII ZESPÓŁ ZABUDOWY CIĄGU APROWIZACYJNEGO	
100	Działobitnia Elewator

101	Młyn
102	Magazyn mąki
103	Piekarnia
SAMODZIELNA ZABUDOWA WEWNĄTRZ TWIERDZY	
104	Pralnia
105	Budynek pomocniczy 74
106	Prochownia ul. Szpitalna 85
107	Obrońców Modlina 83
108	Moniuszki budynek pomocniczy
109	29 Listopada/Moniuszki 105
110	29 Listopada 107
111	29 Listopada 112
112	29 Listopada 112 komórka 1
113	29 Listopada 112 komórka 2
114	29 Listopada 114 carski
115	29 Listopada 114 carski komórka
116	Prochownia ul. Chrzanowskiego 142
117	Stajnia
118	Kuźnia
119	Budynek magazynowy 145
120	Budynek pomocniczy 146
121	Poniatowskiego 125
122	Ledóchowskiego/Kościuszki 153
123	Ledóchowskiego 156
124	Ledóchowskiego 5[157]
125	Ledóchowskiego 160 Kasyno Oficerskie
126	Ledóchowskiego 164 zmiana adresu: Baśki Murmańskiej 164
127	Ledóchowskiego 165
128	Budynek pomocniczy 166
129	Budynek warsztatowy 169
130	Budynek pomocniczy 173
131	Prochownia Dąbrowskiego
132	Domek Ogrodnika
133	Budynek prochowni nr 197 ul. Bema 200 C
XIV. ZESPÓŁ ZABUDOWY LOTNISKA	

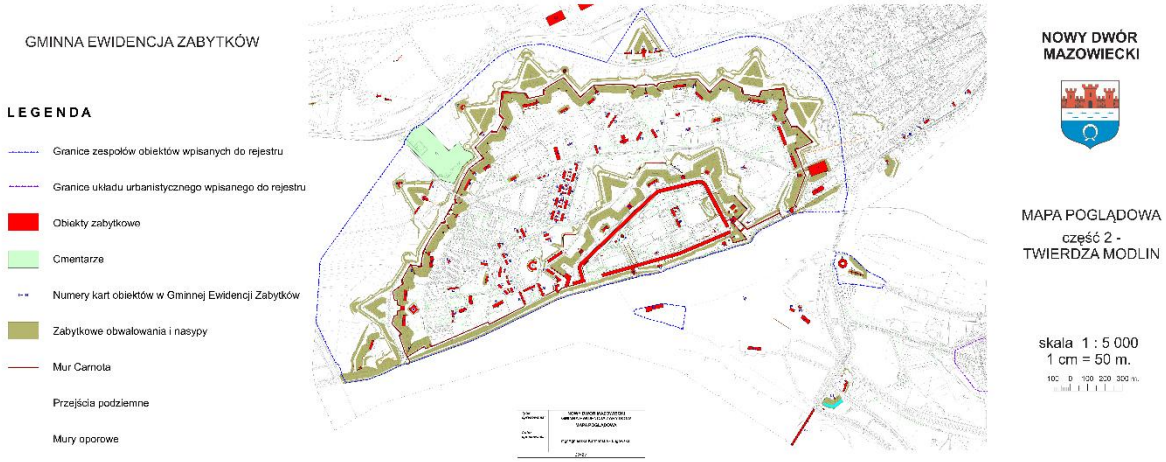
134	Hangar 1
135	Hangar 2
136	Prochownia Malewicza
137	Prochownia Mała
138	Prochownia Myza
XV. ZESPÓŁ ZABUDOWY STOCZNI	
139	Koszary
140	Wieża ciśnień
141	Budynek klubu wojskowego
142	Budynek wodniaków
143	Budynek warsztatowy
144	SPICHLERZ
XVI. ZESPÓŁ FORTU NAREW	
145	Działobitnia Michałowska
146	Prochownia skaza matowana
XVII. ZESPÓŁ ZABUDOWY DWORCA KOLEJOWEGO	
147	Dworzec kolejowy (wpis do rejestru zabytków w trakcie postępowania)
148	Budynek pomocniczy (wpis do rejestru zabytków w trakcie postępowania)
149	Wieża ciśnień (wpis do rejestru zabytków w trakcie postępowania)
150	Przepompownia (wpis do rejestru zabytków w trakcie postępowania)
151	FORT OSTROŁĘCKI
152	FORT „NAD WISŁĄ” uwaga: tylko na dz. 37/2 i 41/2
XVIII. ZESPÓŁ KOSZAROWY UL. PADEREWSKIEGO	
153	Budynek koszarowy Paderewskiego 3
154	Budynek koszarowy Paderewskiego 3b
155	Budynek koszarowy Paderewskiego 10
156	Budynek warsztatowy
157	Budynek NOK
158	Remiza 1 (Policji)
159	Remiza 2 (NOK)
160	Prochownia
161	Stanowisko wartownicze 1
162	Stanowisko wartownicze 2
163	Budynek prochowni Paderewskiego 1A
XIX. UKŁAD URBANISTYCZNY NDM	

NOWY DWÓR MAZOWIECKI - obiekty samodzielne	
1	Przytorowa 1 – budynek usługowy
2	Zespół Dębinka i Księża Góra
3	Prochownia Dębinka 1
4	Prochownia Dębinka 2
5	Nowołęczna 3 – budynek mieszkalny wielorodzinny
6	Paderewskiego 9 - budynek mieszkalny jednorodzinny
7	Bohaterów Modlina 79 - budynek mieszkalny wielorodzinny
8	Warszawska 1 Kościół parafialny
9	Nałęcza 37 – budynek mieszkalno-usługowy
10	Warszawska 6 – budynek usługowy
11	Kościuszki 2 – budynek usługowy
12	Wybickiego 4 - budynek mieszkalny wielorodzinny
13	Focha 9 - budynek mieszkalny wielorodzinny
14	Lotników 24 – budynek mieszkalny jednorodzinny
15	Kościuszki 5 – budynek usługowy
16	Kościuszki 9 – budynek mieszkalny jednorodzinny
17	Lotników 31 – budynek mieszkalny jednorodzinny
18	Daszyńskiego 18 – budynek mieszkalny jednorodzinny
19	Sukienna 48 – budynek mieszkalny jednorodzinny
20	Mieszka I 9 – budynek mieszkalny
21	Mieszka I 13 – budynek mieszkalny jednorodzinny
22	Most na Wiśle
23	Cmentarz parafialny Nowy Dwór Mazowiecki
24	Cmentarz żydowski
25	Cmentarz wojenny w Modlinie

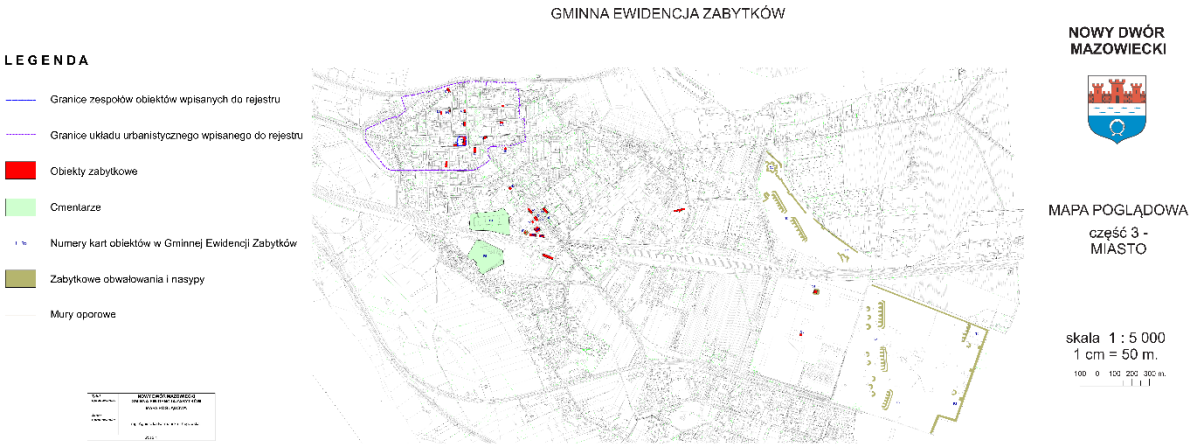
*Obiekty zaznaczone na niebiesko wpisane są do rejestru zabytków



Mapa 9. Gminna ewidencja zabytków część Lotnisko



Mapa 10. Gminna ewidencja zabytków Twierdza Modlin



Mapa 11 Gminna ewidencja zabytków część centralna i wschodnia

Tab.3.Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków z terenu miasta Nowy Dwór Mazowiecki

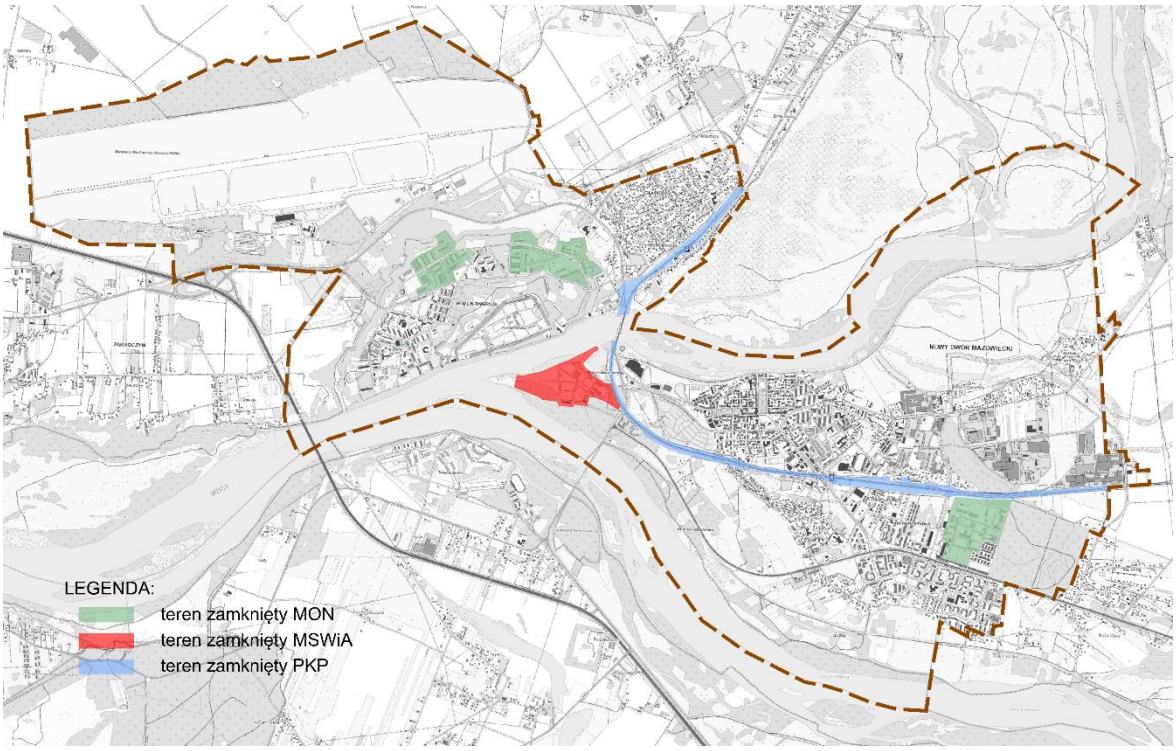
Lp.	Obszar stanowiska	Miejscowość	Określenie obiektu
1.	52-63/5	Nowy Dwór Mazowiecki	cmentarzysko (neolit)

2.	52-63/9	Nowy Dwór Mazowiecki	ślady osadnictwa
3.	52-63/11	Nowy Dwór Mazowiecki	ślady osadnictwa (okres średniowieczny)
4.	52-63/15	Nowy Dwór Mazowiecki	ślady osadnictwa (nowożytność)
5.	52-63/18	Nowy Dwór Mazowiecki	grodzisko (okres średniowieczny)
6.	53-63/41	Nowy Dwór Mazowiecki	cmentarzysko (starożytność)
7.	52-63/14	Nowy Dwór Mazowiecki - Modlin	znalezisko z okresu nowożytności
8.	52-63/17	Nowy Dwór Mazowiecki - Modlin	ślad osadnictwa (nowożytność)
9.	52-63/12	Nowy Dwór Mazowiecki - Modlin Stary	ślady osadnictwa (XIV-XV w.)
10.	52-63/13	Nowy Dwór Mazowiecki - Modlin Stary	ślady osadnictwa (nowożytność)
11.	52-63/6	Nowy Dwór Mazowiecki - Modlin Twierdza	skarb (nowożytność)
12.	52-64/52	Nowy Dwór Mazowiecki (Okunin)	ślady osadnictwa (starożytność, wczesne średniowiecze i średniowiecze)
13.	52-64/70	Nowy Dwór Mazowiecki (Okunin)	skarb (XI w.)
14.	52-63/19	Nowy Dwór Mazowiecki	Wrakowisko

12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki nie znajdują się obszary pomników zagłady.

13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.



Mapa 12. Tereny zamknięte.

Wykaz terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej:

- działki nr 2/20, 2/32, 2/28 obręb 0008-3-02
- działki nr 1/5, 1/7, 1/9 obręb 0010-3-04
- działki nr 9/1, 16/1, 16/3 obręb 0014-3-08
- działki nr 1/300, 1/301, 1/304, 1/305 obręb 40-10-01

Wykaz terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe:

- działka nr 33 obręb 0007-2-06
- działka nr 107/1 obręb 0019-5-01

- działka nr 109/6 obręb 0020-5-02
- działka nr 88/3 obręb 0021-5-03
- działka nr 51/2 obręb 0022-5-04
- działka nr 2 obręb 0027-8-01
- działka nr 45 obręb 0030-8-04
- działka nr 103 obręb 0033-8-07
- działka nr 29/3 obręb 0034-8-08
- działka nr 124/1 obręb 0036-8-10
- działka nr 83/1 obręb 0037-8-11
- działka nr 1/18 obręb 0038-9-01
- działka nr 51/2 obręb 0057-14-03
- działka nr 50 obręb 0058-14-04
- działka nr 4 obręb 0060-14-06

14. Obszary ograniczonego użytkowania.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest wyznaczony obszar ograniczonego użytkowania ustalony na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. W granicach miasta znajduje się port lotniczy Warszawa-Modlin z określonymi powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy i wysokości obiektów naturalnych.

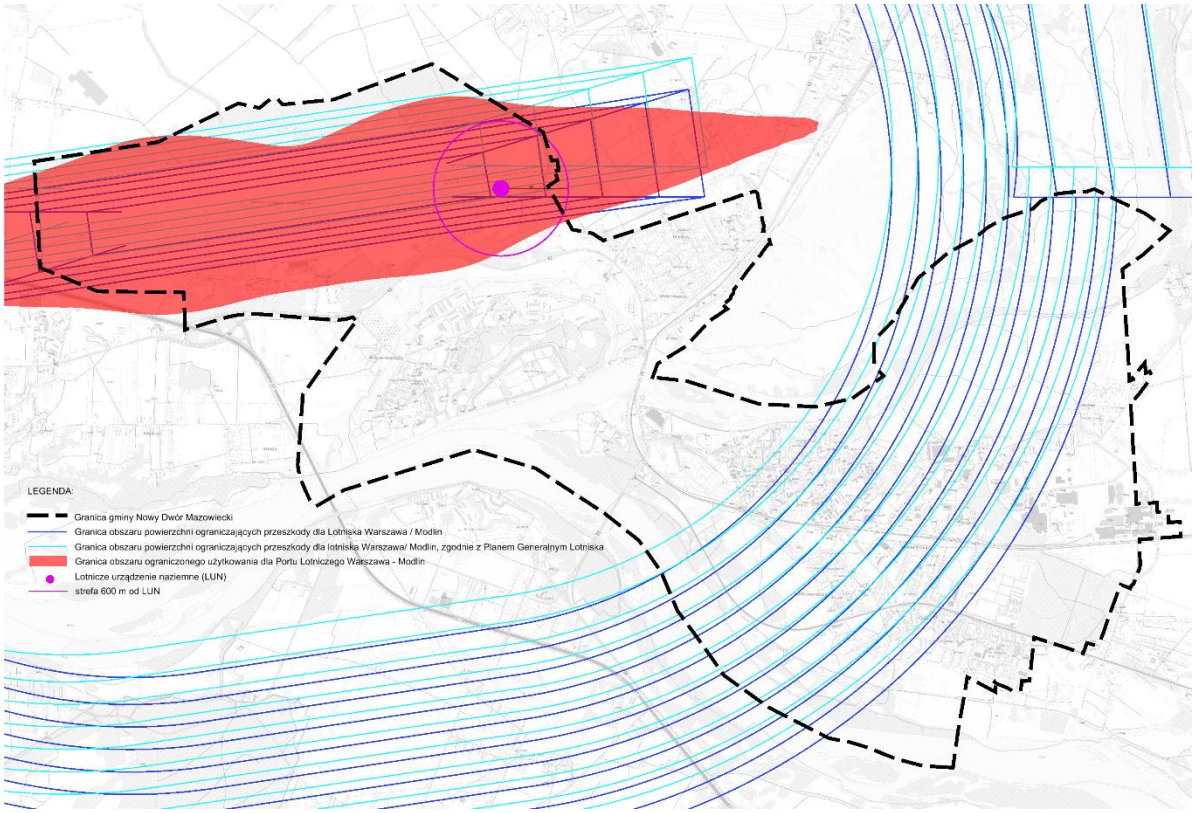
Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął uchwałę Nr 139/12 z dnia 25 czerwca 2012 r. (zmieniona uchwałą nr 213/12 z dnia 22 października 2012 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 7850) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim. Obszar ograniczonego użytkowania na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmuje powierzchnię 78 ha.

W dniu 13 czerwca 2024 r. Minister Infrastruktury zatwierdziła Plan Generalny Portu Lotniczego Warszawa / Modlin na lata 2022 – 2045.

Na terenie lotniska znajduje się lotnicze urządzenie naziemne (LUN), dla inwestycji zlokalizowanych w odległości 600 m od LUN należy uzyskać opinię Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:
1) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,
2) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

3) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.



Mapa 13. Lotnisko z powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy i obszarem ograniczonego użytkowania

Obszar miasta znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) wokół Lotniczych Urządzeń Naziemnych (LUN), a w części obszaru w zasięgu systemu radarowego „Merlin" i radaru meterologicznego. Ustalony w planie ogólnym gminny katalog stref planistycznych uwzględnia zasięg powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska i jego urządzeń naziemnych poprzez określenie wysokości zabudowy w sposób nieprzekraczający wysokości ww. powierzchni.

15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie miasta nie wskazuje się obszarów przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Nie wskazuje się obszarów ww., natomiast dopuszcza się rehabilitację, rekultywację i remediację rozumianą zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, jeżeli nastąpi taka potrzeba.

Rehabilitacja to działania, mające na celu przywrócenie pierwotnych lub nadanie nowych cech zdegradowanej przestrzeni i zabudowie, zarówno historycznej jak i współczesnej, przy czym są to działania odnoszące się do obszarów zurbanizowanych. Rehabilitacja to pojęcie ogólne, zawierające w sobie działania polegające na : rehabilitacji, rewitalizacji i rewaloryzacji.

Rekultywacja to proces prowadzony na terenach, które zostały zdegradowane na skutek prowadzenia na nich działalności przemysłowej. Są to najczęściej tereny dawnych zakładów produkcyjnych, baz przeładunkowych czy składowisk odpadów i miejsc utylizacji zwierząt. Rekultywacja w trybie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, prowadzi do przywrócenia zdegradowanym terenom cech, wartości i walorów odpowiadających środowisku naturalnemu.
Remediacja polega na poddaniu gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mających na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko zagrożenia dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska z uwzględnieniem obecnego i o ile to jest możliwe planowanego sposobu użytkowania terenu. Celem remediacji jest przywrócenie równowagi, zaburzonej w wyniku wprowadzenia przez człowieka substancji szkodliwych.

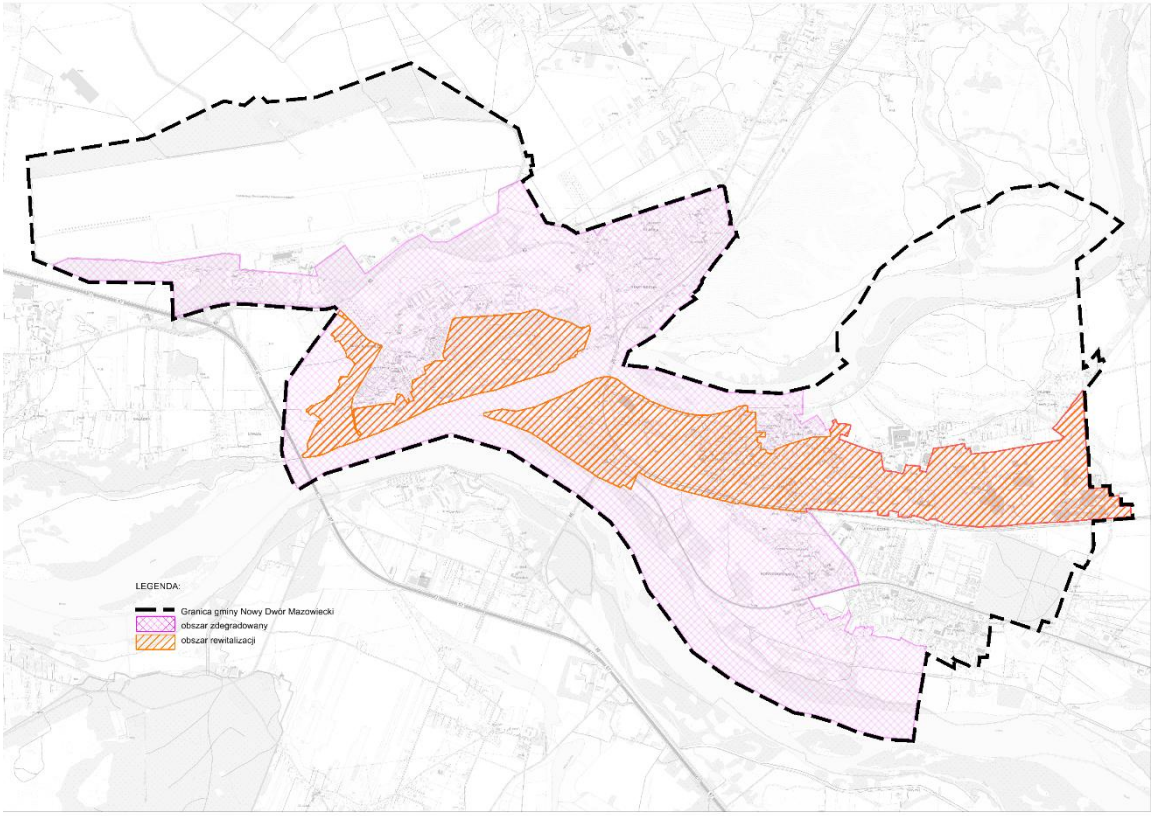
16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

W 2025 roku w Nowym Dworze Mazowieckim rozpoczęto prace nad nowym Gminnym Programem Rewitalizacji na lata 2025–2030. Jest to formalnie wdrażany proces, potwierdzony m.in. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz ogłoszeniem o zamówieniu na przygotowanie pełnej wersji programu. Nowy program uwzględnia rozwój społeczny, gospodarczy i środowiskowy na terenie miasta jako element szerokiego działania rewitalizacyjnego. Obejmuje zarówno rewitalizację infrastruktury mieszkaniowej, jak i przestrzeni publicznych oraz wsparcie dla mieszkańców zagrożonych wykluczeniem społecznym. Kontynuowana jest modernizacja i remont części wspólnych budynków komunalnych, wymiana stolarki, naprawy dachów czy podłączanie nowych instalacji. Celem tych działań jest nie tylko poprawa warunków mieszkaniowych, ale również aktywizacja społeczna mieszkańców obszarów zdegradowanych. Obecnie w Nowym Dworze Mazowieckim trwają prace nad nowym Gminnym Programem Rewitalizacji na lata 2025–2030, który jest rozwinięciem dotychczasowych działań i obejmie wieloletni plan rozwoju, modernizacji oraz działań społecznych w kluczowych obszarach miasta. Realizacja tych projektów wpisuje się w szerszą strategię rewitalizacji realizowaną przez miasto i partnerów krajowych oraz zagranicznych.

Podjęto uchwałę nr XXVIII/268/2026 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24 lutego 2026 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.

Na podstawie diagnozy i delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w mieście Nowy Dwór Mazowiecki jsko pierwszego etapu w procesie przygotowawczym Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Nowy Dwór Mazowiecki wyznaczono obszary zdegradowane i rewitalizacji.
Obszar zdegradowany to przestrzeń, w której koncentrują się zjawiska negatywne (społczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe, techniczne) oraz problemy, jakie wpływają na pogorszenie jakości życia mieszkańców.
W skład obszaru zdegradowanego (OZ) wchodzą osiedla:
Nr 1- Centrum Miasta; Nr 3 – Pólko I, Nr 4 – Pólko II, Nr 5 – Nowodworzanka, Nr 6 – Modlin Twierdza, Nr 7 – Modlin Stary.

Obszar wyznaczony jako zdegradowany zajmuje 1540,59 ha, tj. 54,63% powierzchni miasta Nowy Dwór Mazowiecki. Na terenie zdegradowanym mieszka łącznie 17 791,00 osób, tj. 67,09% ogółu mieszkańców miasta.



Mapa 14. Obszary rewitalizacji i obszary zdegradowane

Wyznaczając zasięg obszaru rewitalizacji (OR), kierowano się następującymi przesłankami, wynikającymi wprost z ustawy o rewitalizacji:

- spełnieniem wymogu kumulacji zdegradowania społecznego i co najmniej jednego czynnika dodatkowego;
- obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk;
- obszar rewitalizacji to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego;
- obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% gminy oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

Działania rewitalizacyjne należy skoncentrować w największych jednostkach analitycznych obszaru zdegradowanego, czyli osiedlach nr 1– Centrum Miasta; nr 4 – Pólko II i osiedlu nr 6 – Twierdza Modlin.

Obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest łącznie przez 7 859,00 osób, tj. 29,63% ogółu mieszkańców miasta.
Powierzchnia obszaru rewitalizacji zajmuje łącznie 501,09 ha, tj. 17,76% powierzchni miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

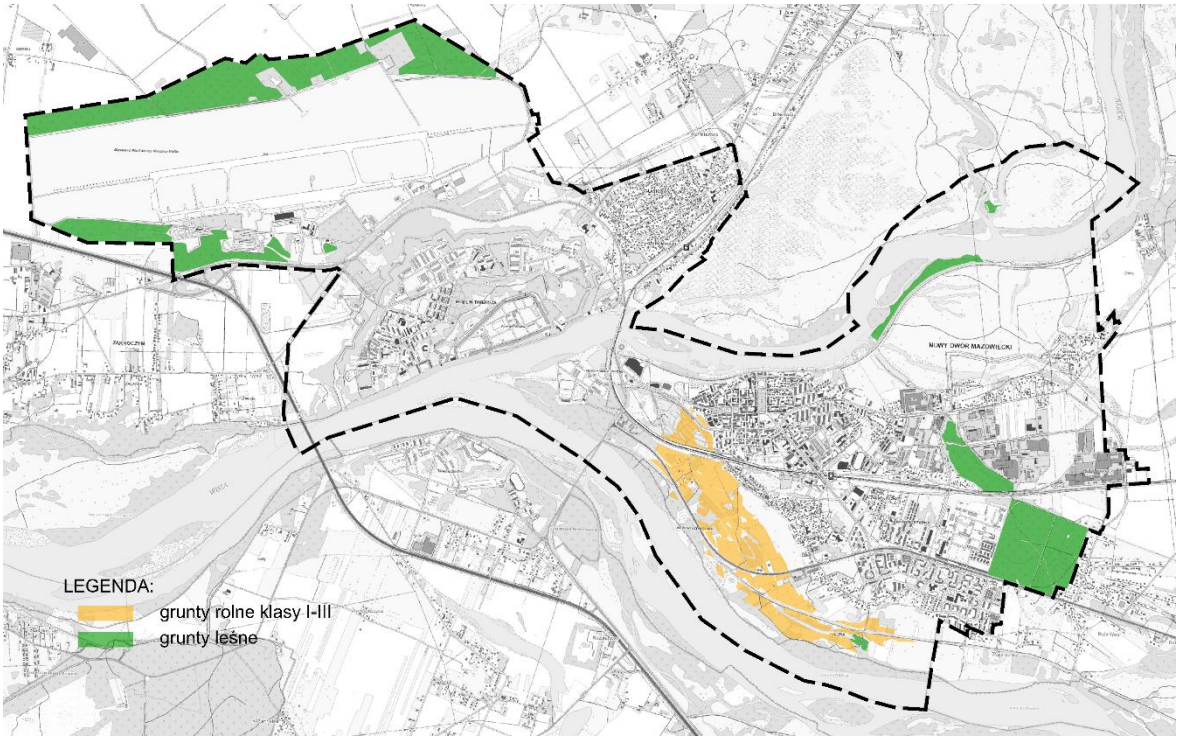
17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art.3 ust. 10a pod pojęciem obszaru cichego w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN. Natomiast przez obszar cichy poza aglomeracją rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno – wypoczynkowej (ust.10b).

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki nie ma wyznaczonych ww. obszarów.

18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Gruntów rolnych klasy I-III zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na terenie miasta jest 84,70 ha, zaś gruntów leśnych 207,29 ha.



Mapa 15. Gruntu chronione na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki

19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej jest Reckitt Benckiser Production Poland sp. z o. o., ul. Okunin 1, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki.

20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Nie dotyczy miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

21. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

21.1. Obiekty infrastruktury społecznej.

Na terenie miasta funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

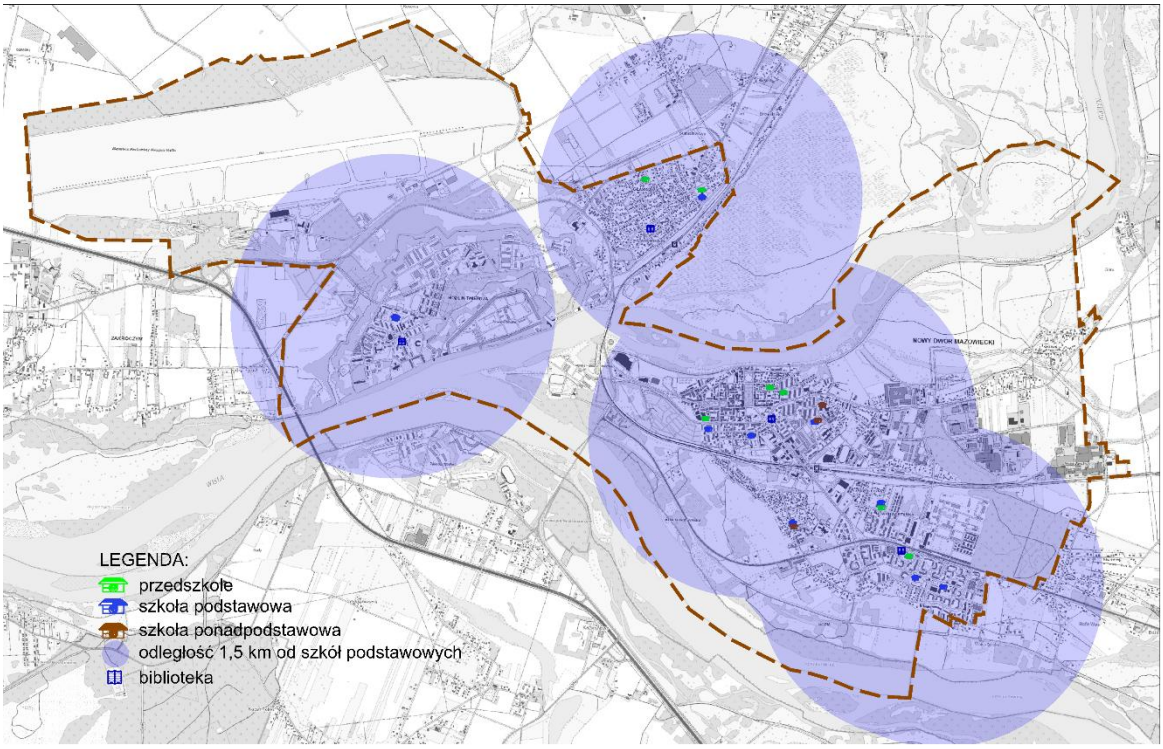
1) Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 1, ul. Młodzieżowa 1,
2) Zespół Szkół nr 2, ul. Długa 10,
3) Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 3, ul. Szkolna 3,
4) Zespół Szkolno – Przedszkolny nr 4, ul. Bema 312,
5) Szkoła Podstawowa nr 5 im. Janusza Kusocińskiego, ul. Chemików 1A,
6) Szkoła Podstawowa nr 1 im. Św. Jana Pawła II, ul. Słowackiego 2,
7) Publiczne Przedszkole nr 1, ul. Mazowiecka 12,
8) Publiczne Przedszkole nr 3, ul. Boh. Modlina 26,
9) Szkoła Podstawowa im. Alberta Einsteina, ul. Dębowa 13,
10) Przedszkole im. Alberta Einsteina, ul. Dębowa 13,
11) Niepubliczne Przedszkole Muzyczno-Językowe „Nutka”, ul. Focha 8,
12) Niepubliczne Przedszkole „Bajkowy Dom”, ul. Okulickiego 9,
13) Niepubliczne Przedszkole „Akademia Malucha”, ul. Wojska Polskiego 35.
14) Niepubliczny Punkt Przedszkolny „Nasza Bajka”, ul. Środkowa 10,

Szkoły ponadpodstawowe:

1) Zespół Szkół Zawodowych nr 1, ul Górska 39,
2) Zespół Szkół nr 2 , ul. Długa 10,
3) Liceum Ogólnokształcące im. Wojska Polskiego, ul. Chemików 1,
4) Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych, ul. Długa 10.

Biblioteki:

1) Miejska Powiatowa Biblioteka Publiczna, ul. I. Paderewskiego 22,
2) Biblioteka Publiczna Miejska Filia nr 2, ul. Wojska Polskiego 37,
3) Biblioteka Publiczna. Filia nr 3 Twierdza Modlin, ul. 29 Listopada 103,
4) Biblioteka Publiczna, Filia nr 1 w Modlinie, ul. Jana Matejki 2,
5) Biblioteka Pedagogiczna Wojewódzka im. Komisji Edukacji Narodowej - Filia, ul. I. Paderewskiego 22,



Mapa 16. Obiekty oświatowe i biblioteki

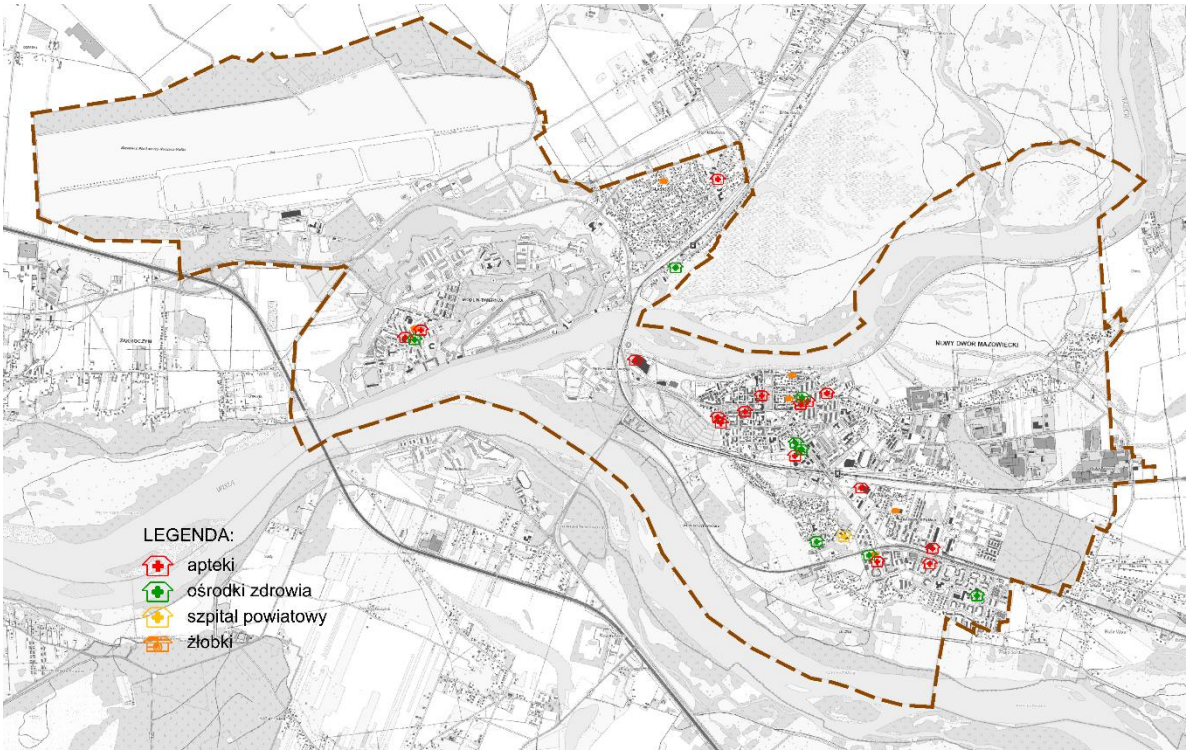
Na terenie miasta funkcjonują placówki służby zdrowia zapewniające podstawową, czy specjalistyczną opiekę lekarską oraz szpital – Nowodworskie Centrum Medyczne oraz żłobki:

1) Przychodnia Specjalistyczna SZPZOZ, ul. Paderewskiego 7,
2) Przychodnia Podstawowej Opieki Zdrowotnej nr 2, ul. Paderewskiego 7,
3) Przychodnia POZ nr 2, ul. Mieszka I 28,
4) Centrummed. Przychodnia NZOZ, ul. Bohaterów Modlina 28,
5) Nowodworskie Centrum Medyczne, ul. Miodowa 2,
6) NZOZ Nasza Przychodnia, ul. Paderewskiego 3B,
7) Na Osiedlu, Przychodnia NZOZ, ul. Płk. W. Pileckiego 15,
8) Garnizonowa Przychodnia Lekarska SPZOZ w Modlinie, ul. 29 Listopada 105,
9) NZOZ Przychodnia Rehabilitacji i Fizykoterapii, ul. Długa 8,
10) Poradnia Psychologiczna dla dzieci i młodzieży EZRA UKSW, ul. Wojska Polskiego 49,
11) Żłobek Miejski nr 1, ul. 29 Listopada 109,
12) Niepubliczny Żłobek „Bajkowy Dom”, ul. Okulickiego 9,
13) Niepubliczny Żłobek im. A. Einsteina, ul. Dębowa 13,
14) Niepubliczny Klub dziecięcy „Piaskowy Smok”, ul. Sukienna 19,
15) Punkt Opieki Dziennej „Nasza Bajka”, ul. Środkowa 10,
16) Niepubliczny Żłobek „Kraina żuczków”, ul. Zdobywców Kosmosu 12.

Na terenie miasta znajdują się następujące apteki:

1) Apteka Cef@rm 36,6, ul. Bohaterów Modlina 28,
2) DOZ Apteka dbam o zdrowie, ul. Morawicza 2A,
3) DOZ Apteka dbam o zdrowie, ul. Spacerowa 2,
4) Apteki Centrum Mazowieckie Centrum Leków, ul Warszawska 36/lok.9
5) Apteka, ul. Bohaterów Modlina 28,

6) Apteka Syrenka, ul. 29 Listopada 376,
7) Apteka Syrenka, ul. Mazowiecka 11,
8) Apteka Syrenka, ul. Paderewskiego 7
9) Apteka Melisa, ul. 29 Listopada 15,
10) Apteka, ul. S. Czarnieckiego 4,
11) Apteka, ul. Mazowiecka 9,
12) Apteka, ul. Warszawska 15,
13) Apteka, ul. T. Kościuszki 5,
14) Apteka, ul. Okulickiego 5,
15) Apteka z Uśmiechem, ul. Wojska Polskiego 20,
16) Apteka Zdrowie, ul. Wojska Polskiego 35.



Mapa 17. Obiekty zdrowotne i apteki

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty policji i straży pożarnej:

1) Komenda Powiatowa Policji, ul. I. Paderewskiego 3,
2) Komenda Powiatowa Straży Pożarnej, ul. Gospodarcza 1,
3) Ochotnicza Straż Pożarna, ul. Nałęcza 12,
4) Ochotnicza Straż Pożarna Ratownictwo Wodne, ul. Księstwa Warszawskiego 1.

Na terenie miasta znajdują się następujące obiekty kulturalno- społeczne:

1) Nowodworski Ośrodek Kultury, ul. Ignacego Paderewskiego 1A,
2) Kasyno oficerskie, ul. gen. Ignacego Ledóchowskiego 160,
3) Domy opieki społecznej.

Obiekty sportowe:

1) Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Sportowa 66,
2) Hala sportowa, ul Młodzieżowa 1,

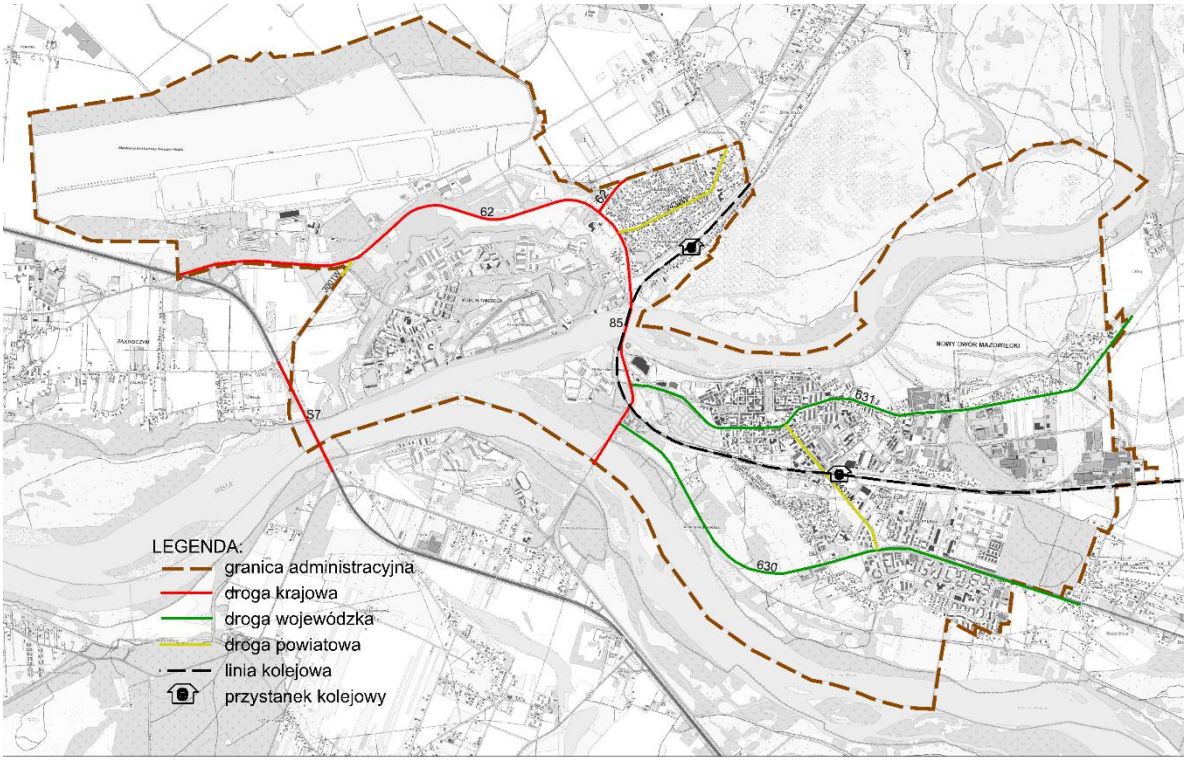
3) Centrum Sportowe Bastion, ul. Leśna 4,
4) Stadion MKS Świt Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Sportowa 66,
5) Pływalnia NOSiR, ul. Sportowa 66,
6) Boisko Orlik, ul. Młodzieżowa 3A,
7) Boisko Orlik, ul. Bema 312.

Placówki pocztowe:

1) Poczta Polska, ul. Płk. E. Malewicza 117,
2) Poczta Polska, ul. Dworcowa 2,
3) Poczta Polska, ul. Modlińska 2,
4) Poczta Polska, ul. Rondo Generała Leopolda Okulickiego 1.

21.2. Infrastruktura komunikacyjna.

W obszarze miasta przebiegają drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne oraz drogi wewnętrzne.



Mapa 18. Główna sieć komunikacyjna

Na podstawowy system komunikacyjny miasta Nowy Dwór Mazowiecki składają się:

<u>Droga krajowa:</u>

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi
1.	85	Od skrzyżowania z drogą krajową 62 na północny wschód od Twierdzy Modlin, następnie przechodzi mostem przez rzekę Narew tuż przed jej ujściem do Wisły, krzyżując się na krótkim odcinku z drogą wojewódzką DW631 oraz DW630. Następnie przekracza kolejnym mostem rzekę Wisłę do skrzyżowania z DW575.
2.	62	Płock- Nowy Dwór Mazowiecki- Pomiechówek-Sokołów Podlaski

3.	S7	Płońsk - Czosnów

Drogi wojewódzkie:

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi
1.	630	Droga 85/ Nowy Dwór Mazowiecki - Jabłonna
2.	631	Nowy Dwór Mazowiecki – Zegrze – Nieporęt – Marki - Warszawa

Drogi powiatowe:

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Długość drogi
1.	2431W	Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Paderewskiego, ul. Morawicza)	1,60
2.	2432W	Nowy Dwór Mazowiecki (ul. Kopernika, ul. Czarnieckiego)	1,30

W granicach miasta przebiega linia kolejowa nr 9 relacji Warszawa Wschodnia Osobowa – Gdańsk Główny, odcinek Legionowo - Nasielsk z dwoma stacjami Nowy Dwór Mazowiecki i Modlin. Średniodobowe natężenie ruchu pociągów na przedmiotowym odcinku wynosi 171 pociągów, w tym 26 pociągów towarowych. W obszarze znajdują się przejazdy kolejowo – drogowe.
Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi i przejazdami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchy kolejowego oraz przede wszystkim bezpieczeństwa ruchu kolejowego w szczególności należy:

1) W zakresie bezpieczeństwa:
   a) Wykluczyć lokalizację w sąsiedztwie terenu kolejowego obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego, mogących między innymi zakłócać pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności,
   b) W przypadku lokalizacji urządzeń OZE dla elektrowni słonecznych zastosowanie odpowiednich materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy – wykluczenie możliwości oślepiania maszynistów,
   c) Zachować odległości planowanych inwestycji i elementów zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w szczególności:
      - W odniesieniu do lokalizacji budynków i budowli – art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, czyli budowle i budynki mogą być sytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
      - W odniesieniu do sytuowania drzew i krzewów oraz prowadzenia robót ziemnych – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

2) W zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
   a) Wykluczyć rozwiązania odwodnieniowe obiektów w sąsiedztwie linii kolejowej związane z odprowadzaniem wód opadowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających oraz możliwość wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe.

PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w granicach miasta Nowy Dwór Mazowiecki realizują projekt pn. „Budowa odcinak linii kolejowej od stacji Modlin do Mazowieckiego Portu Lotniczego (MPL) Warszawa/Modlin) oraz budowa stacji kolejowej Mazowiecki Port Lotniczy (MPL) Warszawa/Modlin)". W zakresie ww. inwestycji planowana jest:

- budowa ok. 5,5 km dwutorowej zelektryfikowanej linii kolejowej od stacji Modlin do projektowanej stacji kolejowej Modlin Lotnisko wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- budowa dwukrawędziowego (wyspowego) peronu na projektowanej stacji Modlin Lotnisko wraz infrastrukturą towarzszącą,
- rozbudowa istniejącej stacji kolejowej Modlin o dodatkowy tor oraz peron pasażerski, a także przebudowa głowic rozjazdowych,
- budowa stacji towarowej Modlin Towarowy z włączeniem bocznicy POL-OIL w układ stacyjny,
- budowa budynku kontenerowego dla obsługi projektowanej stacji Modlin Towarowy,
- pozostawienie rezerwy terenowej na przyszłą budowę odgałęzienia linii kolejowej nr 247 w kierunku Płocka, włączenie toru bocznicowego Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, na przyszłą budowę odgałęzienia w kierunku południowej oraz północnej części Specjalnej Strefy Ekonomicznej Warmińsko- Mazurskiej Podstrefy Pomiechówek,
- przebudowa układu drogowego (drogi krajowej DK62, drogi powiatowej DP2413W, budowa dróg równoległych do projektowanej drogi DK62, rozbudowa ul. S. Czarneckiego (DP2432W) i ul. Mieszka I, przebudowa i budowa dróg wewnętrznych,
- budowa dróg dojazdowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- budowa 3 wiaduktów drogowych nad projektowaną linią kolejową: W-1, w ciągu K62, w km ok.1+280,00 linii kolejowej nr 247, W-2, w ciągu DP2413W, w km ok. 1+507,00 linii kolejowej nr 247, W-3, w ciągu projektowanej drogi do obsługi lotniska, w km ok. 5+020,11 linii kolejowej nr 247,
- budowa murów oporowych.

Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę nr 128/25 z dnia 26 sierpnia 2025 r. w sprawie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii kolejowej E65 relacji Warszawa - Gdynia w miejscowości Nowy Dwór Mazowiecki i Pomiechówek, w związku z ponadnormatywnym oddziaływaniem akustycznym ww. linii kolejowej na tereny podlegające ochronie akustycznej.

W obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z terenów podlegających ochronie akustycznej oraz w zakresie przeznaczania terenów podlegających ochronie akustycznej:

1) zakaz rozbudowy, nadbudowy istniejącej zabudowy chronionej akustycznie,
2) zakaz wznoszenia zabudowy chronionej akustycznie,

3) zakaz zmiany sposobu użytkowania (zmiany funkcji) obiektów budowlanych w całości lub części na obiekty budowlane faktycznie zagospodarowane na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, uzdrowiskowe i rekreacyjno-wypoczynkowe, a także szpitale, domy pomocy społecznej oraz budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Tereny podlegające ochronie akustycznej położone w obszarze ograniczonego użytkowania:
- częściowo działka nr 66/5, obręb 8-07 – ulica Legionów 8,
- częściowo działka nr 78/2, obręb 8-07 – ulica Legionów 8,
- częściowo działka nr 49, obręb 8-04 – ulica Mazowiecka 3,
- częściowo działka nr 35/45, obręb 8-07 – ulica Mazowiecka 6.

Mapa 19. Obszary ograniczonego użytkowania od linii kolejowej E65

Na terenie miasta znajduje się lotnisko Warszawa/Modlin dla którego wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania przyjęty uchwałą nr 139/12 z dnia 25 czerwca 2012 r i zmieniona uchwałą nr 213/12 z dnia 22 października 2012 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2012 r. poz. 7850).

21.3. Infrastruktura techniczna.

Sieć elektroenergetyczna

Na terenie miasta przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV. Pas technologiczny dla linii 110 kV ustalany jest na szerokość 38 m, po 19 m od osi linii. W pasie technologicznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu regulowane przepisami odrębnymi w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Maszty i wieże telekomunikacyjne

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki zlokalizowane są następujące stacje bazowe telefonii komórkowej, sieci:
Stacje telefonii komórkowej zlokalizowanych na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Lp.	Sieć	Lokalizacja
1.	T-mobile	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Gen. Wiktora Thommee 1a
2.	T-mobile	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. 29 Listopada 376 (pawilon handlowo-usługowy)
3.	T-mobile	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Modlińska 2
4.	T-mobile	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Przemysłowa 1 (komin ZEC)
5.	T-mobile	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Wyszyńskiego 1 (dzwonnica kościoła)
6.	Orange	Nowy Dwór Mazowiecki, Modlińska 2
7.	Orange	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Obwodowa 370 (komin kotłowi)
8.	Orange	Nowy Dwór Mazowiecki, ul Przemysłowa 1 (komin ZEC)
9.	Orange	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Wyszyńskiego 1 (dzwonnica kościoła)
10.	Plus	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Obwodowa 370 (komin kotłowi)
11.	Plus	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Sportowa 66 (maszt własny – MKS Świt)
12.	Play	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Daszyńskiego 16 (dach budynku mieszkalnego)
13.	Play	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Obwodowa 370 (komin kotłowi)
14.	Play	Nowy Dwór Mazowiecki, ul Przemysłowa 1 (komin ZEC)
15.	Aero2	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Wyszyńskiego 1 (dzwonnica kościoła)
16.	Aero2	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Obwodowa 370 (komin kotłowi)
17.	Aero2	Nowy Dwór Mazowiecki, ul Przemysłowa 1 (komin ZEC)
18.	Aero2	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Sportowa 66 (maszt własny – MKS Świt)
19.	Aero2	Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Żołnierzy Września 1

Pola elektromagnetyczne emitowane ze stacji GDM występują na wysokości zainstalowanych urządzeń i nie wywołują wpływu na środowisko i zdrowie mieszkańców w obrębie stacji bazowej. Ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na utrzymaniu wartości pól na poziomie nieprzekraczającym dopuszczalnego, a w przypadku ich przekroczenia na obniżaniu wartości tych pól do wartości dopuszczalnych.

Cmentarze

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. , odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzień, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 m. Odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m. Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki zlokalizowane są cztery cmentarze.

Mapa 20. Cmentarze na terenie miasta wraz ze strefami ochronnymi

Ujęcia wód

Na terenie miasta istnieją cztery ujęcia wody: „Warszawska", „Wisła" i „Modlin Twierdza", „Leśna" wyłącznie ze strefami ochrony bezpośredniej.

Oczyszczalnie ścieków.

Na terenie miasta położona jest na prawym brzegu Wisły oczyszczalnia ścieków „Południe". Ponadto na terenie miasta funkcjonują biologiczno-mechaniczna oczyszczalnie ścieków Reckitt BENCKISER S.A.

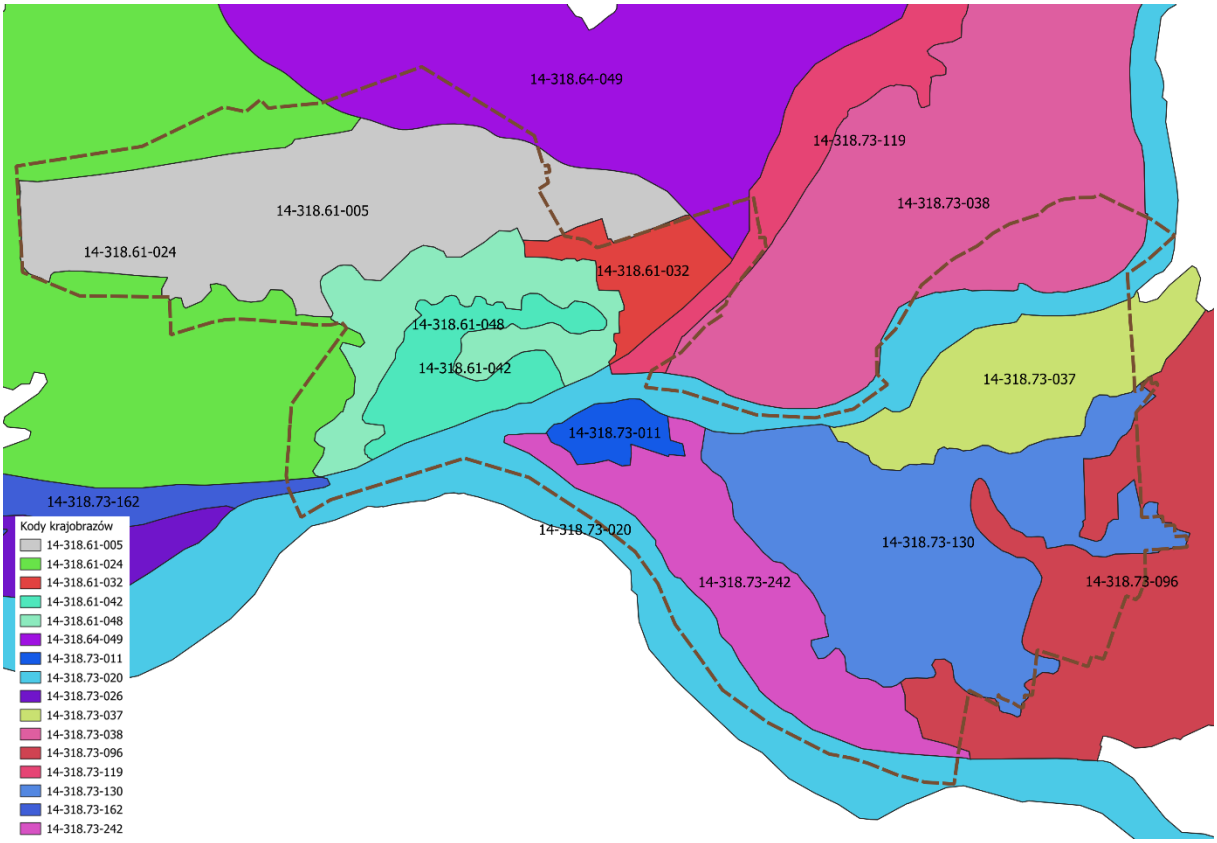
22. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r., którego celem była identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych zakwalifikował w większości miasto Nowy Dwór Mazowiecki do krajobrazu miejskiego z zachowanym układem historycznym, oraz krajobrazu miejskiego o charakterze współczesnym.

Zgodnie z opracowanym audytem krajobrazowym województwa mazowieckiego z 2024 r. miasto Nowy Dwór Mazowiecki został zakwalifikowany do następujących krajobrazów (kod krajobrazu):

- 14-318.61-005 – krajobraz komunikacyjny – kompleksy lotniskowe
- 14-318.61-024 – krajobraz wiejski z przewaga mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
- 14-318.61-032 – krajobraz podmiejski i osadniczy

- 14-318.61-042 – krajobraz miejski - priorytetowy
- 14-318.61-048 – krajobraz leśny - priorytetowy
- 14-318.64-049 – krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
- 14-318.73-011 – krajobraz wodnogospodarczy – nabrzeża portowe, porty rzeczne
- 14-318.73-020 – krajobraz wód powierzchniowych – system wód płynących
- 14-318.73-037 – krajobraz bagienno – łąkowy – głównie bezleśne z dominacją szuwarów i turzycowisk
- 14-318.73-038 – krajobraz podmiejski i osadniczy
- 14-318.73-096 – krajobraz wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
- 14-318.73-119 – krajobraz podmiejski i osadniczy
- 14-318.73-130 – krajobraz miejski – miejscowość o charakterze współczesnym
- 14-318.73-162 – krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych - priorytetowy
- 14-318.73-242 – krajobraz leśny z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych



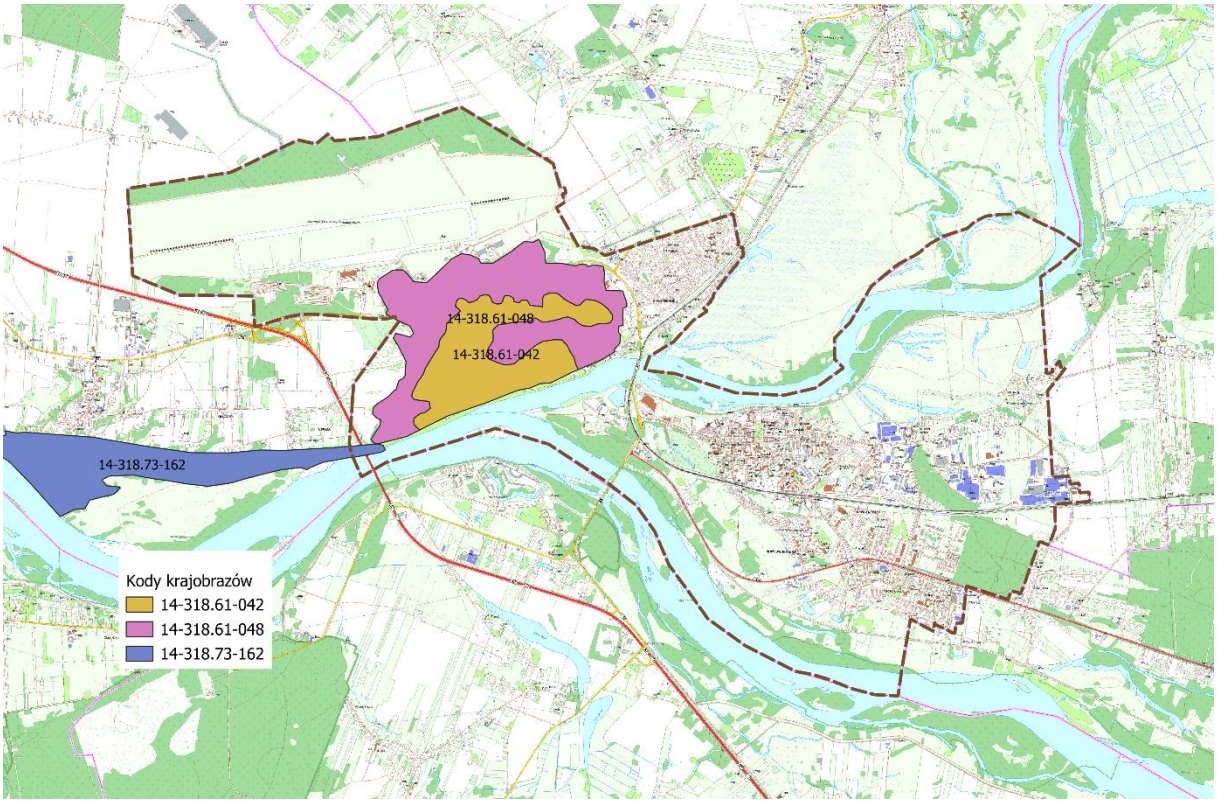
Mapa 21. Mapa krajobrazów audytu krajobrazowego

Obszar opracowania jest wymieniony w zestawieniu krajobrazów priorytetowych o kodach:

- **14-318.61-042** – typ krajobrazu miejski. Krajobraz obejmuje Twierdzę Modlin z zachowanymi obiektami historycznymi oraz zwartą zabudową mieszkaniową jednorodzinną o współczesnym charakterze, położoną w zachodniej części Nowego

Dworu Mazowieckiego. W północnej części krajobrazu zlokalizowane są magazyny wojskowe. Występuje forma ochrony przyrody w postaci Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Pomiędzy zabudową występują kępy drzew i krzewów, zgromadzone głównie w południowej części krajobrazu oraz zieleń towarzysząca zabytkowym fortyfikacjom.

- **14-318.61-048** - typ krajobrazu leśnego, położony jest w pasie dolin i obniżeń zalewowych. Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsza. W jego granicach występuje 9 obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych, w tym w kategorii: cmentarze (1), mieszkalne (1), i obronne (7). Przez obszar przebiega 6 szlaków turystycznych. W obszarze występują formy ochrony przyrody: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszar Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Forty Modlińskie, 1 pomnik przyrody.
- **14-318.73-162** – typ krajobrazu leśnego, położony jest w pasie dolin i obniżeń zalewowych. Krajobraz znajduje się na terenie regionu historycznego Mazowsza. Przez obszar przebiegają 3 szlaki turystyczne, w tym 2 szlaki piesze (Twierdza Modlin, ul. Księstwa Warszawskiego – Zakroczym/Modlin. Droga na lotnisko – Wyszogród, PKS) oraz szlak tematyczny (Droga św. Jakuba). W obszarze występują formy ochrony przyrody: Zakole Zakroczymskie, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obszary Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Kampinoska Dolina Wisły, Obszar Specjalnej Ochrony Dolina Środkowej Wisły.



Mapa 22. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych w mieście.

Dla kodu krajobrazowego 14-318.61-042 i 14-318.61-048 utworzono **katalog lokalnych form architektonicznych** do których zaliczono następujące obiekty:

1) Budynek łaźni w zespole lazaretu – nieużytkowany – ul. Gabriela Boduena 4,
2) Budynek usługowy – hotel – ul. Tytusa Chałubińskiego 7,
3) Budynek usługowy, d. kasyno oficerskie – ul. Ledóchowskiego 160,
4) Budynek użyteczności publicznej – ul. Szpitalna 68,
5) Budynek usługowy – hotel, d. garnizonowa pralnia parowa – ul. Szpitalna 93,
6) Budynki mieszkalne, d. zespół osiedla oficerskiego – ul. Pułkownika Edwarda Malewicza 117, 118, 119, 120, ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 121, 124,
7) Budynki mieszkaniowe wielorodzinne, d. carskie osiedle podoficerskie – ul. Szpitalna 86, ul. Kadetów 91, 92, ul. Moniuszki 88, 89,
8) Budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe, d. zespół osiedla oficerskiego – ul. Księcia Józefa Poniatowskiego 122, 123.

Zdj 1. Dawne kasyno oficerskie

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowanie prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz.2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

ZAP = $M_{20} – (PUM_0 : P_{20})$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowanie prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz.2758 z późn. zm.) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy Nowy Dwór Mazowiecki w roku 2044 r. powiększona o 5 % zgodnie z prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060

M_{20} = 26.389 + 26.389 * 5% = **27.708 osób**

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nowy Dwór Mazowiecki wynosi

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nowy Dwór Mazowiecki

PUM_0 = 842.666 m^2

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowanie prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

P_{20} = $3\ P_0 - 2\ P_{-10}$

P_{20} = $2P_0 – P_{-20}$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi na rok 2024,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, według stanu na 2014 r.

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Nowy Dwór Mazowiecki:

P_0	P_{-10}	P_{-20}
29,6 m^2/os	23,1 m^2/os	19,9 m^2/os

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Nowy Dwór Mazowiecki na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia.

P_{20} = 3 x 29,6 m^2 /os - 2 x 23,1 m^2/os = 88,8 m^2 /os – 46,2 m^2/os = **42,6 m^2/os**

P_{20} = 2 x 29,6 m^2/os – 19,9 m^2/os = **39,3 m^2/os**

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nowy Dwór Mazowiecki na jednego mieszkańca

P_{20} = 3 * 29,6 m^2 – 2 * 23,1 m^2 = **42,6 m^2**

Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 42,6 m^2/os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowy Dwór Mazowiecki (ZAP)

ZAP = M_{20} – (PUM_0 : P_{20})

ZAP = 27.708 os. – (842.666 m^2 / 42,6 m^2/os.) = 7.927 osób)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowy Dwór Mazowiecki wynosi **7.927 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p plan ogólny miasta Nowy Dwór Mazowiecki musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których **chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 5.549 osób (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 10.305 (130% zapotrzebowania)**.

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

24. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta i uchwały lokalizujące inwestycje mieszkaniowe.

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki obowiązuje 13 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszar 2449,91 ha co stanowi 86,87% pokrycia całej powierzchni miasta.

Lp.	Nazwa mpzp	Uchwała/ dziennik	Pow. (ha)
1.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Uchwała Nr XIV/154/03 Z dnia 29.12.2003 r.	2090,53
2.	w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina położony pomiędzy ul. Generała Thommee a Twierdzą Modlin	Uchwała XXXVI/424/98 Z dnia 12.08.1998 r.	30,42
3.	w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina położony w pasie fortyfikacji zewnętrznych Twierdzy Modlin (wydzielenie części terenu pod oczyszczalnię ścieków dla potrzeb Modlina Twierdzy)	Uchwała nr XIV/193/2000 Z dnia 24.02.2000 r.	0,76
4.	w sprawie: zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina Górki	Uchwała nr XXV/341/2001 z dnia 08.02.2001 r. Dz.U. Woj. Maz. Nr 74 poz. 757 z dnia 21.04.2001 r.	87,39
5.	w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – obszar Kępy Nowodworskiej, etap I.	Uchwała Nr XVIII/198/04 z dnia 07.04.2004 r.	83,63
6.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie trasy Gen. Thommee	Uchwała Nr XXXVI/438/13 z dnia 19.12.2013r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 39 z dnia 03.01.2014 r.	31,49
7.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Uchwała Nr XIII/131/15 z dnia 17.11.2015 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 9953 z dnia 03.12.2015 r.	77,17
8.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Uchwała Nr XXXV/426/2017 z dnia 05.12.2017 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 12179 z dnia 16.12.2017 r.	1,81

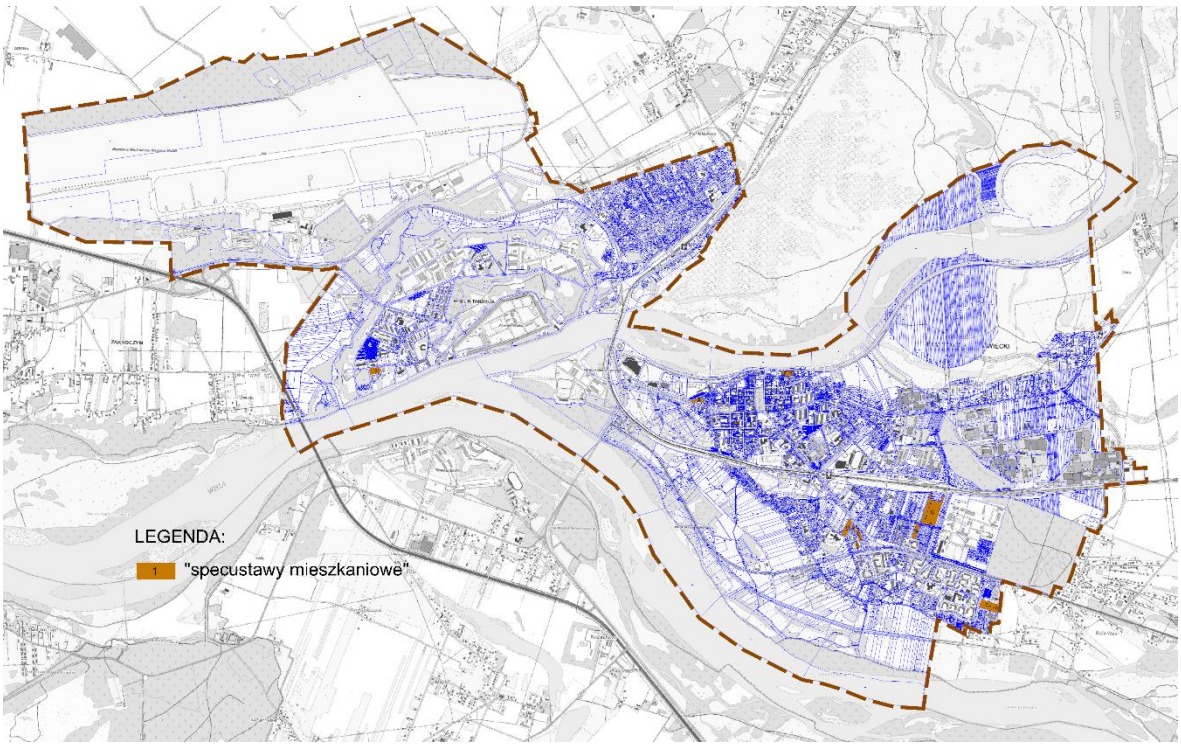
9.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Jasnej	Uchwała Nr XXXV/427/2017 z dnia 05.12.2017 r. Dz. U Woj. Maz. poz. 12180 z dnia 16.12.2017 r.	1,46
10.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Okunin	Uchwała Nr III/38/2019 z dnia 19.02.2019 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 3127 z dnia 07.03.2019 r.	1,13
11.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Uchwałą Nr III/39/2019 z dnia 19.02.2019 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 3128 z dnia 7.03.2019	2,66
12.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki w rejonie ulicy Paderewskiego i Inżynierskiej	Uchwała Nr VII/125/219 z dnia 24.09.2019 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 11797 z 11.10.2019 r.	4,09
13.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, obejmujący tereny przy ulicy Przemysłowej	Uchwała Nr XLVIII/521/2023 z dnia 12.05.2023 r. Dz. U. Woj. Maz. poz. 5991 z dnia 12.05.2023 r.	38,13
14.	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, obejmującego tereny przy ulicy Przemysłowej 3	Uchwała nr XXV/2023/2025 z dnia 25.11.2025 r, Dz. U. Woj. Maz. poz. 11353 z dnia 16.12.2025 r.	1,23
Suma powierzchni			2449,91

Na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących tzw. „specustawy mieszkaniowej" zostały wydane następujące uchwały:

Lp.	Nr uchwały Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim	Nazwa uchwały	Powierzchnia zabudowy (m^2)/ wysokość (m)	Działki objęte inwestycją
1.	Uchwała Nr XLIX/541/2018 z dnia 16 października 2018 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Sukiennej 24**	1091,49/ 15,19	43/8, 43/9, 43/10, 43/11, 43/12 w obrębie geodezyjnym 0028 8-02
2.	Uchwała Nr XLIX/542/2018 z dnia 16	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Sukiennej 24a**	492,59/ 15,19	43/5, 43/6, 43/7 w obrębie

	października 2018 r.			geodezyjnym 0028 8-02
3.	Uchwała Nr III/40/2019 z dnia 19 lutego 2019 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Stefana Okrzei**	624,00/13,75	17/4 obręb 0033 8-07
4.	Uchwała Nr IX/158/2019 z dnia 26 listopada 2019 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Warszawskiej**	1822,92/22,76	15, 16/1, 18/1, 14/48, 14/51 obręb 0027 8-01
5.	Uchwała Nr X/170/2019 z dnia 13 grudnia 2019 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Jarzębinowej 1, 3, 5, 7**	569,90/24,99 712,72/24,99 1423,68/25,00 1423,68/25,00	111/6, 112/4, 113/3, 114/5, 114/7, 114/9, 115/3, 115/5 w obrębie 46 11-05
6.	Uchwała Nr XI/175/2020 z dnia 7 stycznia 2020 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Szpitalnej/Chałubińskiego/Boduena**	1320/10	1/18 w obrębie geodezyjnym 3-05
7.	Uchwała Nr XV/227/2020 z dnia 8 września 2020 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. rtm. Witolda Pileckiego w Nowym Dworze Mazowieckim (Budynki A, B, C)**	2902/15,80	30/6, 5/251 w obrębie geodezyjnym 50 12-04
8.	Uchwała Nr XV/228/2020 z dnia 8 września 2020 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. rtm. Witolda Pileckiego**	967/15,80	30/6, 5/251 w obrębie geodezyjnym 50 12-04
9.	Uchwała Nr XVI/249/2020 z dnia 20 października 2020 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Dębowej**	1820/8, 6 i 5 kond.	25/3, 28/3, 29/3, 79 z obrębu ewidencyjnego 0039 9-02
10.	Uchwała Nr XXXVII/442/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 21 czerwca 2022 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pomiędzy ulicami: **Dębową/Leśną/Pogodną**	28000 pu/20	34/14, 35/1, 36/8, 37/8, 38/9, 39/10, 40/14, 43/7, 44/11 oraz działkach ewid. nr 40/20, 40/22, 41/7, 42/7 w obrębie 0039 9-02 30/1, 30/4, 31/4, 32/4, 33/5, 34/6, 34/14, 35/1, 44/11, 45/5, 46/11, 47/7, 48/1, 49/1, 49/3

				w obrębie 0038 9-02
11.	Uchwała Nr XLI/473/2022 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 25 października 2022 r.	w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy **ul. Jarzębinowej**	1530/24,31 i 15,40	105/5 w obrębie ewidencyjnym 0046 11-05
12.	Uchwała Nr XXII/164/2025 Rafy 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	3575,82 / 4 kond.	3/59 3-06



Mapa 23. Obszary objęte uchwałami w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych

25. Strategia rozwoju metropolii warszawskiej do roku 2040

Strategia Rozwoju Metropolii Warszawskiej do 2040 roku przyjęta uchwałą nr 8/2025 Walnego Zgromadzenia Członków Stowarzyszenia „Metropolia Warszawa" z dnia 5 listopada 2025 roku. Główny cele strategiczny Strategii brzmi „Najlepsze warunki do spełnienia aspiracji". Wyznaczono cztery (4) cele strategiczne oraz siedemnaście (17) kierunków działań w tym dwa (2) kierunki horyzontalne.

Cel strategiczny: **Efektywne partnerstwo** – jest ukierunkowany na relacje wewnętrzne JST.

Kierunki działań:
1. Aktywny kapitał społeczny,
2. Intensywna współpraca samorządowa,
3. Rozwinięta świadomość i tożsamość metropolitarna,
4. Skoordynowany system usług społecznych,

Cel strategiczny: **Wygodna przestrzeń** – wysoka jakość przestrzeni
Kierunki działań:
1. Przyjazne miejsca,
2. Swoboda i bezpieczeństwo podróży,

Cel strategiczny: **Elastyczna odporność** – odporność na zagrożenia również na kryzysy migracyjne
Kierunki działań:
1. Adaptacja i mitygacja zmiany klimatu,
2. Bezpieczeństwo metropolitarne,
3. Elastyczny system migracyjny,
4. Wysoka jakość środowiska,
5. Zrównoważony system żywnościowy,

Cel strategiczny: **Konkurencyjna otwartość** – poprawa pozycji w kraju i na arenie międzynarodowej
Kierunki działań:
1. Atrakcyjność zamieszkania,
2. Kompetencje przyszłości,
3. Metropolitarna oferta turystyczna,
4. Miejsce dla biznesu.

Kierunki działań horyzontalnych.
Wyznaczono dwa kierunki działań: „SMART-administracja" oraz „Wysokie standardy metropolitarne" – wspierające realizację wizji rozwoju metropolii warszawskiej oraz wszystkich celów strategicznych.
Efektywna i sprawna realizacja celów z wykorzystaniem rozwoju technologii oraz najnowszych osiągnięć i rozwiązań. Nowoczesne w tym przełomowe technologie (n. sztuczna inteligencja) będą stanowiły dla JST kolejną platformę współpracy, wymiany wiedzy i dobrych praktyk oraz zawiązywania relacji. Jednocześnie nowe technologie ułatwią dostęp mieszkańców do usług.
Samorządy będą oferować mozaikę różnorodnych usług na możliwie wysokim poziomie w skali całej metropolii lecz ich zakres będzie zgodny z potrzebami i uwarunkowaniami konkretnej gminy bądź powiatu.
Nowy Dwór Mazowiecki stanowi ośrodek ponadlokalny będący miastem powiatowym w których odnotowuje się znaczny wzrost ludności. Ośrodki ponadlokalne wiodące powinny pełnić funkcje usługowe, związane ze szkolnictwem średnim, opieką medyczną, kulturą. Ważna będzie również funkcja biznesowa oraz rekreacyjno-wypoczynkowa, W tych ośrodkach będą koncentrować się instytucje oraz organizacje, które służą rozwojowi metropolitarnych hubów kultury oraz podmioty odpowiedzialne za organizację usług społecznych. Bardzo ważna będzie ponadlokalna infrastruktura bezpieczeństwa publicznego.

Funkcja ośrodka ponadlokalnego wiodącego będzie wymagać bardzo dobrego skomunikowania transportem publicznym.

26. Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej 2030+

Plan zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej jest planem strategicznym mającym na celu przede wszystkim zrównoważenie sposobów przemieszczania się po metropolii warszawskiej. Wizja planu to „Transport zbiorowy jest kluczowym elementem bezpiecznej, atrakcyjnej i dobrze skomunikowanej, rozwijającej się w sposób zrównoważony przestrzeni metropolii warszawskiej."

W planie zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej przyjęto cele horyzontalne, które bezpośrednio wpisują się w pryncypia krajowej i europejskiej polityki transportowej, tj.:

- związane są z realizacją strategii tzw. Wizji Zero (braku ofiar śmiertelnych w wypadkach samochodowych),
- dążą do neutralności klimatycznej (redukcji emisji z sektora transportu),
- realizują cele europejski strategii Zielony Ład w zakresie mobilności w postaci 90% redukcji emisji do 2050 roku z całego sektora transportu.

Cele horyzontalne, stanowiące część strategiczną planu zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej powinny zostać osiągnięte do 2040 roku. Są nimi:

Cel horyzontalny I – Poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego wszystkich użytkowników,

Cel horyzontalny II – Redukcja wpływu transportu na środowisko i klimat,

Cel horyzontalny III – Poprawa dostępu do publicznego transportu zbiorowego.

Celami operacyjnymi planu zrównoważonej mobilności miejskiej dla metropolii warszawskiej są:

Cel operacyjny 1: Spójna polityka zrównoważonej mobilności metropolii warszawskiej wymaga działań i relacji partnerskich pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego , podmiotami zewnętrznymi celem zintegrowania planowania przestrzennego oraz działań związanych z integracją transportu publicznego.

Cel operacyjny 2: Planowanie przestrzenne zorientowane na transport zbiorowy i mobilność aktywną ma polegać na ograniczeniu suburbanizacji oraz likwidowaniu związanych z nią problemów transportowych, eliminowaniu lub minimalizowaniu problemu niedostatecznej obsługi, braku dostępu do usług podstawowych, degradacji i chaosu układów urbanistycznych. Tworzenie obszarów krótkich odległości pomoże redukować podróże na większe odległości oraz podróże własnym samochodem.

Cel operacyjny 3: Spójny i dostępny dla wszystkich transport metropolitarny rozumiany jako transport drogowy i kolejowy, jak i publiczny, pieszy oraz rowerowy służący obsłudze jak największej liczby mieszkańców. Publiczny transport zbiorowy na obszarze metropolii warszawskiej powinien być dostępny finansowo dla każdego mieszkańca. Integracja taryfowo-biletowa pozwoli na odbywanie podróży na podstawie jednego biletu wszystkimi zintegrowanymi liniami publicznego transportu zbiorowego.

Cel operacyjny 4: Optymalizacja ruchu samochodowego powinna polegać na dążeniu do zmniejszania wykorzystania aut w podróżach obligatoryjnych po metropolii warszawskiej. Pomocne w osiągnięciu tych założeń jest wdrożenie zintegrowanej polityki parkingowej, tworzenie stref płatnego parkowania oraz Stref Czystego Transportu, uporządkowanie ruchu pojazdów ciężarowych na obszarach zabudowy, budowa kolejnych parkingów P+R przy węzłach przesiadkowych. Istotne jest uwalnianie centrów miast i miejscowości od ruchu tranzytowego poprzez budowę kolejnych obwodnic i obwodnic śródmiejskich.

Cel operacyjny 5: Mobilność aktywna podstawowym sposobem realizacji podróży niedalekich to promowanie przemieszczania się pieszo, rowerem, hulajnogami elektrycznymi, UTO (urządzeniami transportu osobistego) i UWR (urządzeniami wspomagającymi ruch). Działania te mają również na celu poprawę ogólnej kondycji i stanu zdrowia mieszkańców. Wymaga to dostosowania odpowiedniego przebiegu infrastruktury do przystanków publicznego transportu zbiorowego oraz właściwej lokalizacji węzłów i punktów przesiadkowych, parkingów B+R i parkingów dla hulajnóg elektrycznych.

Cel operacyjny 6: Przyjazna środowisku logistyka towarów poprzez sprawny, bezpieczny transport towarów.

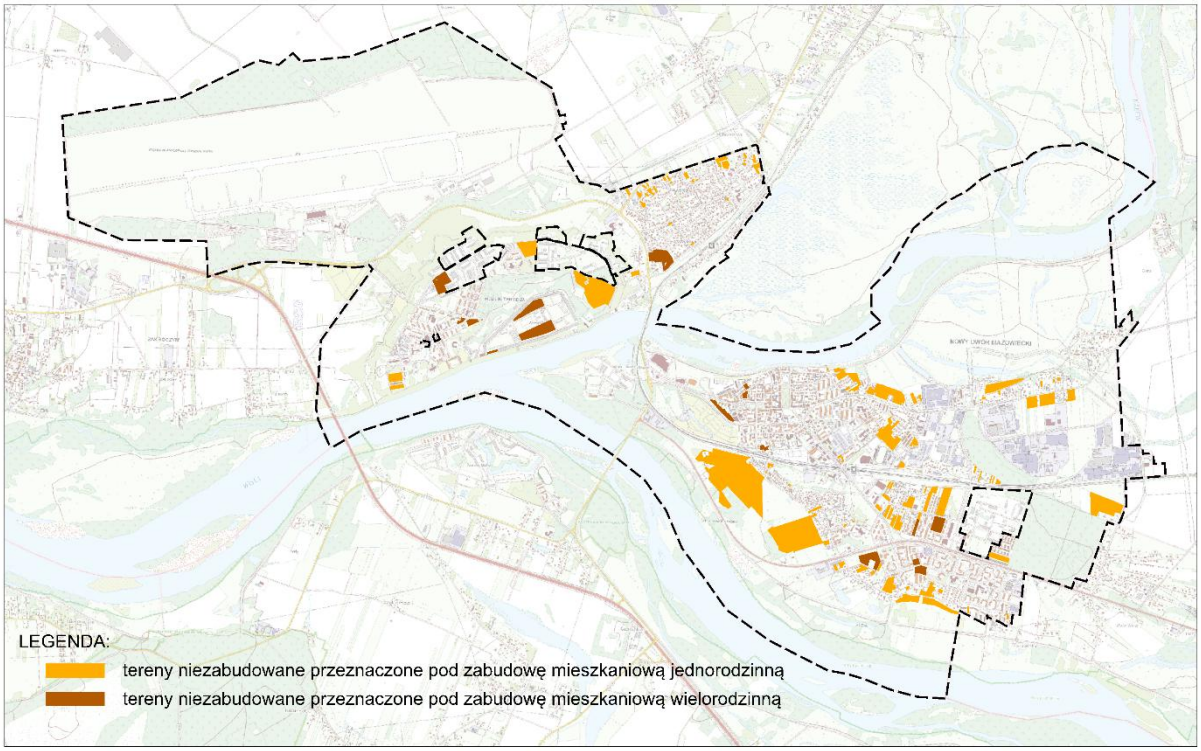
Cel operacyjny 7: Digitalizacja jako wsparcie transportu w metropolii warszawskiej poprzez dostępne narzędzia telemetryczne, elektroniczne i internetowe. Dotyczy to planowania podróży dzięki odpowiednim informacjom o publicznym transporcie zbiorowym, jej realizacja oraz zakup biletu, wszystko za pośrednictwem aplikacji mobilnych oraz portali internetowych. Wsparcie efektywności publicznego transportu zbiorowego poprzez przyspieszenie czasu przejazdu oraz nadawanie priorytetu w ruchu przez inteligentne systemy zarządzania ruchem drogowym dla autobusów i tramwajów.

Cel operacyjny 8: Akceptacja społeczna zrównoważonej mobilności wymaga podejmowania działań, mających na celu zmianę obecnych przyzwyczajeń oraz wzrost świadomości tego, jak wybory dotyczące przemieszczania się wpływają a zdrowie, otoczenie i na jakość życia.

CZĘŚĆ B. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Wyznaczając strefy planistyczne, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.



Mapa 24. Obszary niezabudowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z obliczeniami art. 13d ust. 1 obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wynoszą:

W obszarach planów miejscowych:
Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę **mieszkaniową jednorodzinną** pomniejszona w nielicznych obszarach o konieczną do wydzielenia powierzchnię przeznaczoną pod komunikację wynosi **- 81,952 ha**

Badając każdy obszar zabudowy mieszkaniowej, przyjęto z ustaleń planów możliwą min. wielkość działki budowlanej i ustalono, że z terenu 81,95 ha można wydzielić **1087 działek budowlanych.**

Na podstawie opracowania sporządzonego przez Główny Urząd Statystyczny „Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050" przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na gospodarstwo domowe w województwie mazowieckim, który wynosi na rok 2044 dla miast **2,26 osoby**.

Przyjęto wskaźnik 2,26 osób na jedną działkę budowlaną.

1087 (działek budowlanych) x 2,26 (osób) = **2.457 osób**

Obszary zabudowy **mieszkaniowej wielorodzinnej** zostały pogrupowane względem przyjętych do obliczeń intensywności łącznie obejmują teren **16,845 ha**

Lp.	Powierzchnia terenu (ha)	Intensywność terenu	Powierzchnia całkowita (m2)	Powierzchnia użytkowa (m2)

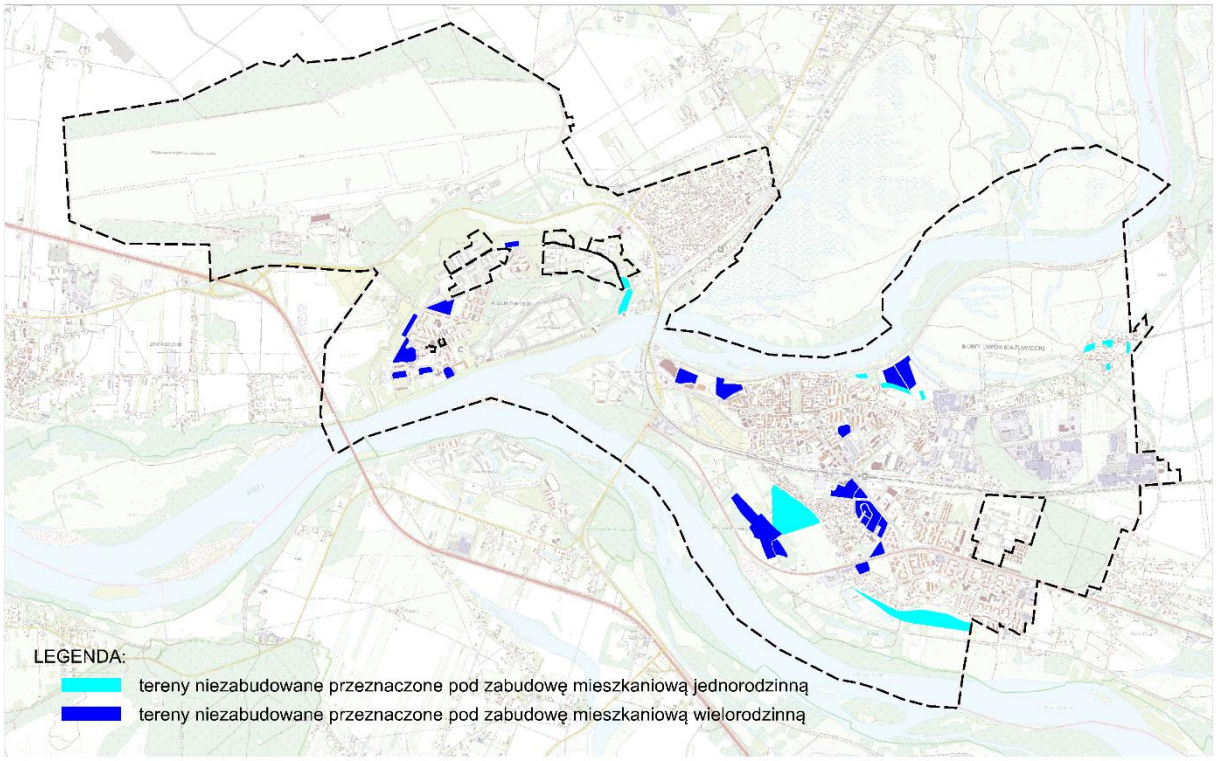
1.	1,837	4,8	88.176,00	61.723,20
2.	1,865	3,6	67.140,00	46.998,00
3.	1,729	3,5	60.515,00	42.360,50
4.	1,094	3	32.820,00	22.974,00
5.	2,051	1,8	36.918,00	25.842,60
6.	5,208	1,5	78.120,00	54.684,00
7.	0,199	1,2	2.388,00	1.671,60
8.	2,862	1	28.620,00	20.034,00
Suma:				276.287,90

Obliczenia liczby mieszkańców dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto zgodnie z prognozowaną powierzchnią użytkową na 1 osobę – 42,6 m^2.

276.288 m kw / 42,6 m kw = **6.486 osoby**

Łącznie liczba osób dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej SJ+SW

2.457 + 6.486 = 8.943 osób



Mapa 25. Obszary niezabudowane w obszarze uzupełnień zabudowy

Do obliczenia liczby możliwych osób do zamieszkania w obszarach uzupełnień zabudowy dla zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej SJ** przyjęto:

25,688 ha – powierzchni terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej SJ

Przyjęto ilość działek możliwych do wydzielenia z obszaru 26,073 ha – 245 oraz liczbę osób na jedno gospodarstwo domowe w województwie mazowieckim – 2,26

245 x 2,26 = **554 osób.**

Do obliczeń liczby możliwych osób do zamieszkania w obszarach uzupełnień zabudowy dla zabudowy **mieszkaniowej wielorodzinnej SW** przyjęto:

Lp.	Powierzchnia terenu (ha)	Intensywność terenu	Powierzchnia całkowita (m^2)	Powierzchnia użytkowa (m^2)
1.	9,879	4,8	474.192	331.934
2.	2,774	4,2	116.508	81.556
3.	20,767	3,0	623.001	436.101
4.	2,515	2,4	60.360	42.252
5.	2,25	2,1	47.250	33.075
Suma:				924.918

924.918/42,6 = **21.712 osób**

W obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) w strefach SJ i SW chłonność wynosi:
554 + 21.712 = **22.266 osób**

Symbol strefy	Liczba osób w obszarach mpzp	Liczba osób w strefie OUZ
SJ	2.457	554
SW	6.486	21.712
Razem	8.943	22.266

Chłonność dla terenów objętych planami miejscowymi i w obszarach OUZ wynosi **8.943 + 22.266 = 31.209 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych jest większa niż 130% (10.305 osób) wartości zapotrzebowania na nowa zabudowę mieszkaniową, dlatego wyznaczono wielofunkcyjne strefy planistyczne na terenach objętych planami zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając realizację funkcji mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

Zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 2 maja 2024 r. (Dz. U. z 2024 r. poz.729).

Obszary uzupełnienia zabudowy wskazują tereny, dla których będzie możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy, pozostałe obszary będą miały zagwarantowaną ochronę przed zabudową, bez konieczności uchwalania planów miejscowych, których jedynym celem miałoby być powstrzymanie rozwoju zabudowy z uwagi na inne cenione wartości, takie jak ochrona środowiska. Założeniem jest ograniczenie wydawania decyzji o

warunkach zabudowy na terenach o rozproszonej zabudowie, a dopuszczenie w obszarach wskazanych przez gminę w planie ogólnym.

Podstawą wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy są dane pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Na podstawie pozyskanych informacji o budynkach wyznacza się strefy zgodnie z zasadami przyjętymi ww. rozporządzeniu. Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania (w przypadku miasta Nowy Dwór Mazowiecki np. strefa szczególnego zagrożenia powodzią) oraz politykę przestrzenną miasta. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż w obszarze o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{P_p = 25\% \ x \ (P_b - P_u)}$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalna powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust.1 (ww. rozporządzenia), w wyniku rozszerzenia ich granic

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 ww. rozporządzenia

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia

W wyniku wykonania czynności określonych wyżej korzystając z dedykowanej wtyczki APP2 do oprogramowania QGIS wersja 3.34 wyznaczono obszary o następujących powierzchniach:

$\mathbf{P_b}$ – 7.538.725,63 m^2

$\mathbf{P_u}$ – 5.106.751,22 m^2

zatem

$$\mathbf{P_p = 25\% \ x \ (7.538.725{,}63 - 5.106.751{,}22)}$$

$$\mathbf{P_p = 25\% \ x \ 2.431.974{,}41}$$

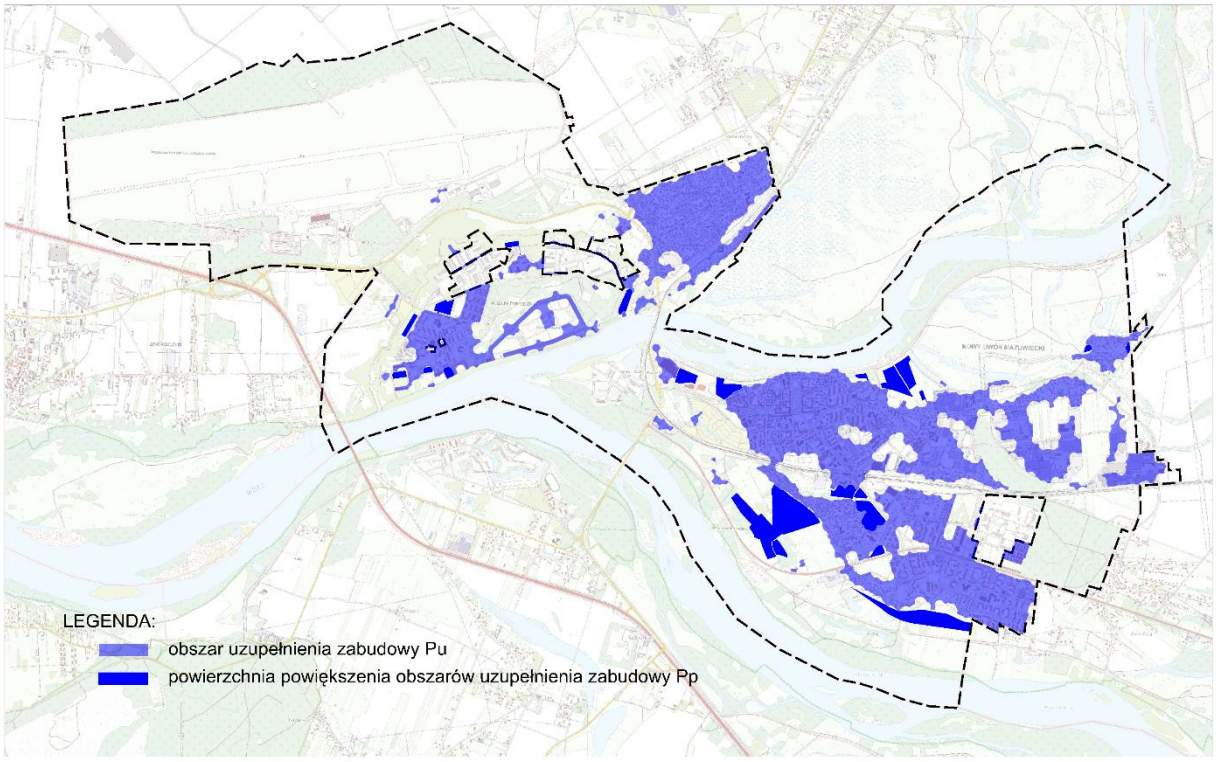
$$\mathbf{P_p = 607.993{,}6 \ m^2}$$

$$\mathbf{P_p = 60{,}7993 \ ha}$$

co oznacza, że można w ramach powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystać obszar o powierzchni **60,79 ha.**

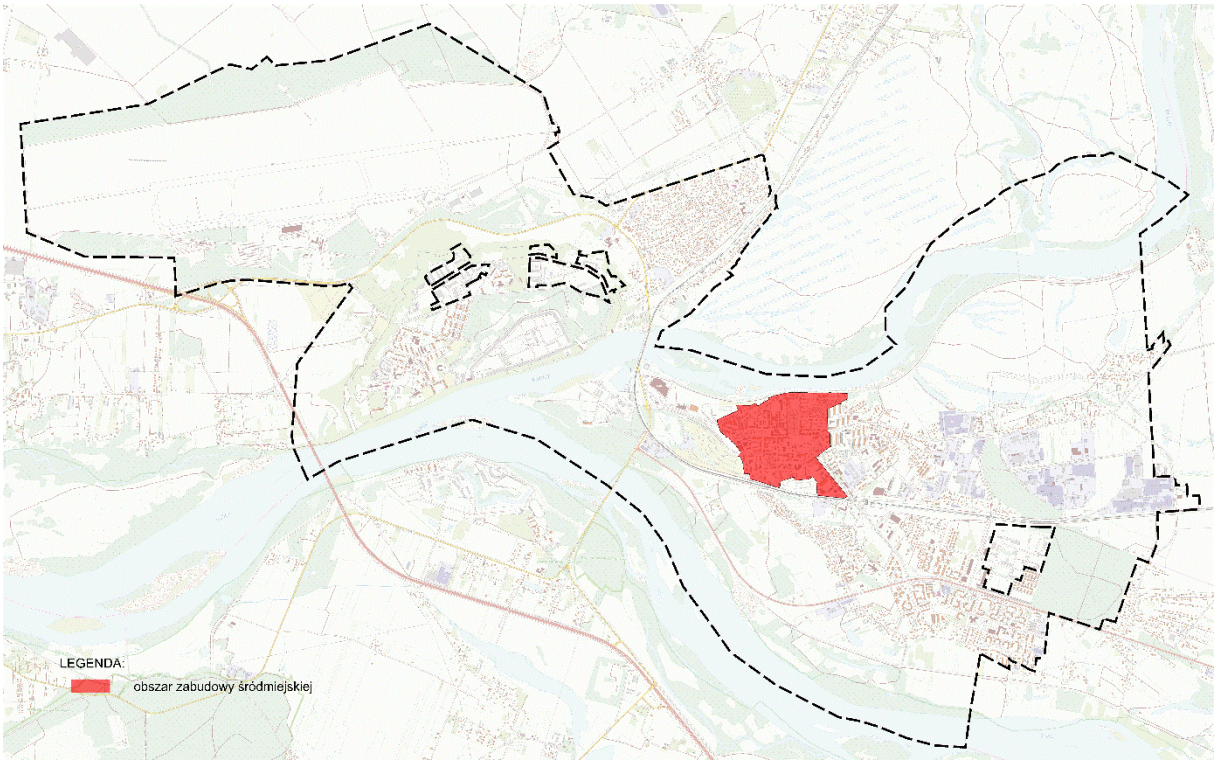
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone dla terenów, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania w celu umożliwienia wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w miejscach, gdzie taka funkcja nie była dopuszczona, oraz w obrębie Okunin, dla którego nie ma obowiązującego planu miejscowego. Wyznaczenie obszarów

uzupełnienia zabudowy pozwoli na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w obrębie Okunin, gdzie nie ma planu miejscowego i umożliwi zmianę planów miejscowych.



Mapa 26. Obszary uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym miasta Nowy Dwór Mazowiecki wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, czyli obszar o zwartej i intensywnej zabudowie mieszkaniowej i usługowej, jednakże nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej nie są obligatoryjnym ustaleniem planu ogólnego. Ustalając strefy planistyczne przyjęto założenie, że w każdej jednostce urbanistycznej są wydzielone strefy usługowe oraz strefy zieleni i rekreacji, a samo położenie miasta w widłach dwóch rzek gwarantuje dostęp do terenów otwartych. Zakłada się, że szczegółowe rozwiązania w zakresie dostępności do infrastruktury społecznej czy terenów zieleni i rekreacji będą przyjmowane po analizie zapotrzebowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Mapa 27. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Obszar zabudowy śródmiejskiej został wyznaczony w oparciu o charakter istniejącej zabudowy i funkcje terenu, koncentrację obiektów administracji, obsługujących miasto i powiat i zwartą zabudowę pierzejową oraz wykształcone jednorodne kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar ten uwzględniono w planie ogólnym, co umożliwi obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do ustalonego w danej strefie, a na etapie projektowania skorzystania z mniej restrykcyjnych przepisów w zakresie dostępu do nasłonecznienia.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują katalog stref planistycznych, w tym profil funkcjonalny stref planistycznych podstawowy, a w uzasadnionych przypadkach także profil dodatkowy. W wyznaczonych strefach planistycznych ustalono w zależności od rodzaju strefy następujące wskaźniki urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż wartość określona w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Przepis dopuszcza zmniejszenie tego wskaźnika o ile wynika to z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze miasta Nowy Dwór Mazowiecki wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

2) SJ – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SU – strefę usługową,
4) SH – strefę handlu wielkopowierzchniowego,
5) SP – strefę gospodarczą,
6) SI – strefę infrastrukturalną,
7) SN – strefę zieleni i rekreacji,
8) SC- strefę cmentarza,
9) SO – strefę otwartą,
10) SK – strefę komunikacyjną

Profil funkcjonalny stref planistycznych określono na podstawie przeznaczenia terenu określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, aktualnego użytku gruntowego, a w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną na podstawie obszaru uzupełnienia zabudowy. Istotnym elementem kształtującym profil funkcjonalny stref planistycznych były także uchwały mieszkaniowe, oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

Wskaźniki urbanistyczne, czyli wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określono na podstawie aktualnego zagospodarowania terenu, w mniejszym stopniu na podstawie wskaźników określonych w planach, z uwagi że na przeważającym obszarze miasta plan miejscowy nie zawierał żadnych wskaźników bądź wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Gminne standardy urbanistyczne

- **SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab.4 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SW**

oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	50	15	30
2SW		3,0	60	18	30
3SW		3,0	60	18	30
4SW		3,0	60	18	30
5SW		1,5	60	25	10
6SW		1,2	60	20	10
7SW		1,0	40	18	30
8SW		1,7	60	18	10
9SW		2,5	50	20	40
10SW	teren zabudowy	1,8	60	12	30

	mieszkaniowej jednorodzinnej				
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	60	18	30
12SW		1,5	60	15	20
13SW		1,5	50	18	20
14SW		2,4	60	30	30
15SW		4,2	60	25	30
16SW		3,0	60	21	30
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	70	18	30
18SW		5	70	21	30
19SW		2,1	70	12	30
20SW		3,0	60	20	30
21SW		3,0	60	20	30
22SW		3,0	60	20	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	60	18	30
24SW		4,8	70	30	25
25SW		0,6	50	10	40
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	70	18	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,8	60	27	30
28SW		2,4	60	15	30
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	60	18	30
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	60	25	30
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,8	60	30	30
32SW		3,0	60	18	30

Tereny od 1SW do 11 SW to obszary położone w Twierdzy Modlin. Tereny 5SW, 6SW, 7SW i 8SW to istniejące obiekty Twierdzy Modlin z tej przyczyny minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest przyjęty z obowiązującego planu miejscowego zgodnie ze stanem istniejącym. Nowe tereny wyznaczone w planie ogólnym niezabudowane w obszarze Twierdzy Modlin to strefy 1SW, 2SW, 11 SW. Głównym problemem tej części miasta jest widoczny brak rozwoju, napływu nowych mieszkańców. Znaczne obszary terenów zamkniętych, struktury historyczne i obszary o dużych walorach krajobrazowo –

historycznych wprowadzają w tej części miasta ograniczenia wysokości czy określają sposób kształtowania zabudowy. Kształtowanie struktur mieszkaniowych w Twierdzy Modlin następować będzie wyłącznie pod nadzorem konserwatorskim, a szczegółowe rozwiązania mogą być ograniczane na skutek wytycznych MWKZ. Strefy 12SW i 13SW na obszarze Starego Modlina są wyznaczone i określone zgodnie z parametrami określonymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefa 14SW została wyznaczona na skutek kształtowania się struktur mieszkaniowych w obszarze centrum usługowego i głównego wjazdu od północy do centrum miasta. Kolejne strefy od 15SW do 20SW i 23SW do 26SW oparte są na istniejące tkance miejskiej, istniejących osiedlach wielorodzinnych i nowych inwestycjach, które na skutek nieprecyzyjnych zapisów planu miejscowego z 2003 r. na terenach np. usługowych dopuściły zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, co skutkuje poszerzeniem strefy 23SW o rejon pomiędzy ulicą M.Curie Skłodowskiej i ulicą Chemików. Strefa 17SW to struktura typowo miejska z zabudową pierzejową o niskim współczynniku min. powierzchni biologicznie czynnej. Strefy 21SW i 22SW to nowy teren niezabudowany w obszarze wskazanym do rozwoju tej funkcji. Strefa 24 SW to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 25% z uwagi na zapisy obowiązującego planu miejscowego i planowaną zabudowę w ramach programu „Mieszkanie+”.
Teren 27SW to strefa zabudowy zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie stacji kolejowej, centrum miasta, gdzie od ulicy Wojska Polskiego rozwija się i kształtuje zabudowa wielorodzinna wzdłuż ul. Morawicza. Strefa 28SW to teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej, zaś strefa 29SW wskazana została dla rozwoju przyszłej struktury mieszkaniowej, celem szybszego uzbrojenia terenu i umożliwienia rozwoju tej części miasta. Strefy30, 31SW i 32SW to istniejące Osiedle Młodych, z rozwijającą się jeszcze strefą 27SW i 31SW w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej i Łęcznej. Strefa 30SW to teren szybko rozwijającego się w ostatnich latach budownictwa wielorodzinnego realizowanego na podstawie planu miejscowego Osiedle Dębowy Park i tzw. „specustawy mieszkaniowej”.

W strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną określa się wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy od 0,6 od 4,8. Minimalna wartość dotyczy historycznych obiektów, maksymalne wskaźniki są ustalone w strefach, gdzie zabudowa o takich parametrach już występuje. Wysokość zabudowy wielorodzinnej ustalona została od 10 m do 25 m w trzech obszarach do 30 m.

- **SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 5 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SJ**

oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ		1,5	50	12	50
2SJ		1,0	50	10	40
3SJ		0,8	40	9	60
4SJ		1,2	50	12	40

5SJ		1,0	40	10	30
6SJ		1,0	40	10	30
7SJ		1,0	40	12	50
8SJ		1,5	50	12	30
9SJ		1,0	60	10	30
10SJ		1,2	60	10	30
11SJ		1,8	60	12	30
12SJ		1,8	60	12	30
13SJ		1,8	60	12	30
14SJ		1,0	50	12	40
15SJ	teren zieleni naturalnej teren wód	1,8	60	12	30
16SJ	teren zieleni naturalnej	1,8	60	12	30
17SJ		1,2	60	12	30
18SJ		1,2	60	12	30
19SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	60	10	30
20SJ		1,8	60	12	30
21SJ		1,0	50	12	40
22SJ		2,1	70	15	30
23SJ		1,0	50	12	40
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu	0,8	40	10	50
25SJ		1,2	60	12	30
26SJ		1,2	60	12	30
27SJ		1,2	60	12	30
28SJ		1,2	40	12	50
29SJ		1,2	60	12	30
30SJ	teren zieleni naturalnej	1,0	50	10	60
31SJ		1,8	60	12	30

Strefy od 1SJ do 4SJ położone są w Twierdzy Modlin i dotyczą obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, w niewielkim obszarze poszerzony o istniejący sposób zagospodarowania (1SJ). W obszarze Starego Modlina występuje istniejąca zabudowa i dla tego terenu określono strefy od 5SJ do 10SJ o wskaźnikach zbliżonych do istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy. Na pozostałym obszarze miasta strefy wielofunkcyjne SJ są ustalone w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Terenami słabo zagospodarowanymi z nielicznymi pojedynczymi obiektami mieszkalnymi są strefy 12SJ, 24SJ, 28SJ, 30SJ. Strefa 16SJ jest terenem nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania w obrębie Okunin, ale mocno zabudowanym i tworzy odrębny kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oparty na ulicach Spokojnej i Strażackiej. Wysokość zabudowy jednorodzinnej ustalona jest w przedziale od 9 m do 15 m. Maksymalne wskaźniki dotyczą istniejącej zabudowy zlokalizowanej w centralnej części miasta o charakterze mieszkalno – usługowym (20SJ), czy obszarach zabudowy szeregowej (22SJ, 31SJ). Z uwagi, że strefy dopuszczają realizację zabudowy usługowej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w większości terenów został ustalony na 30%. Tereny położone w sąsiedztwie terenów otwartych,

w zespołach fortecznych (3SJ, 24SJ,28SJ, 30SJ) mają ustalone większe minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej od 50 do 80.

- **SU – strefa usługowa**

Profil podstawowy – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tab. 6 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SU**

oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU	teren składów i magazynów	2,8	60	20	10
2SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	12	30
3SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2,8	60	20	10
4SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	2	50	12	30
5SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	60	12	30
6SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	15	30
7SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,5	60	12	30
8SU		1	60	15	30
9SU		2	50	18	30
10SU		1,8	60	12	30
11SU	teren zieleni naturalnej	1	40	12	50
12SU		1	40	12	50
13SU	teren zieleni naturalnej	2	60	15	30
14SU		1,2	60	12	30
15SU	teren składów i magazynów	1	60	15	30
16SU	teren składów i magazynów	1	60	12	30
17SU	teren zieleni naturalnej	1	50	12	40
18SU	teren zieleni naturalnej	1,2	50	10	40

19SU		2	60	12	30
20SU	teren zieleni naturalnej	1,2	40	10	60
21SU		1	60	15	30
22SU		1	50	10	30
23SU		1	60	15	30
24SU		0,8	30	12	60
25SU		1	40	15	60
26SU		0,2	10	10	70
27SU	teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
28SU		1	60	12	30
29SU		2,4	60	15	30
30SU		2,4	60	15	30
31SU		2	60	15	30
32SU		2,8	70	15	30
33SU		0,3	50	15	30
34SU		1,5	50	12	30
35SU		3	60	25	30
36SU		3	60	25	30
37SU		2	60	15	30
38SU	teren składów i magazynów	1	60	12	30
39SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	3	60	25	30
40SU	teren składów i magazynów	1,2	60	10	30
41SU		0,6	60	10	30
42SU	teren elektrowni słonecznej	1,4	70	9	15
43SU		2,1	40	20	30
44SU		3	60	15	30
45SU		3	60	15	30
46SU		1	60	12	30
47SU		3	60	18	30
48SU		1	40	10	30
49SU		1,5	60	20	20
50SU		2,5	50	25	30
51SU		3	60	15	30
52SU	teren zieleni naturalnej	0,2	10	6	80
53SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	60	12	30
54SU		3	60	15	30
55SU		2	60	15	30
56SU		2	60	15	30
57SU		4	60	21	30
58SU		2	60	15	30

59SU		2	60	15	30
60SU		2	60	15	30
61SU		3,6	60	25	30
62SU		2,4	60	15	30
63SU	teren składów i magazynów,	2	60	12	30
64SU		2	50	15	30
65SU		3	60	21	30
66SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,8	60	12	30
67U		1	50	10	30

Strefy usługowe w mieście Nowy Dwór Mazowiecki zostały wyznaczone w większości dla usług stanowiących infrastrukturę społeczną – szkoły, przedszkola, domy kultury, szpital, ośrodki zdrowia, ale również dla usług komercyjnych, które wpisały się w strukturę jednostek urbanistycznych. Znaczne obszary usługowe wskazano w północnej części miasta w obrębie , Lotniska, Twierdzy Modlin, Starego Modlina od strefy 1SU do 27SU, oprócz terenów już zabudowanych znajdują się tu strefy usługowe, które oprócz terenów usługowych związanych z turystyką i obiektami historycznymi mogą pojawić się usługi logistyczne, magazynowe związane z funkcjonowaniem lotniska Warszawa/Modlin. Tereny usługowe w centralnej części miasta to już istniejące obszary związane z podstawowymi usługami, zaś nowo wskazywane strefy SU to obszary położone wzdłuż dróg wojewódzkich. Ostatnia strefa 67U to dworzec kolejowy ustalony jako strefa usługowa na wniosek PKP.

- **SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego**

Profil podstawowy – teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 7 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SH**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SH	teren usług	2	60	15	30
2SH	teren usług	2	60	15	30
3SH	teren usług	2	70	15	30
4SH	teren usług	2	70	15	30
5SH	teren usług, teren składów i magazynów	2	60	15	30

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wskazane w obszarze miasta to istniejące tereny zabudowy usług handlu, nie stanowią one dzisiaj obszarów handlu wielkopowierzchniowego, jednakże są już wykształconymi obszarami centrotwórczymi, które będą mogły się rozwijać. Nowym obszarem wskazanym pod tę funkcję jest teren 5SH przy drodze wojewódzkiej 630.

- **SP – strefa gospodarcza**

Profil podstawowy – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy– teren usług,

Tab. 8 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SP**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług	1	70	20	10
2SP	teren usług	3	70	21	20
3SP	teren usług	3	80	15	3
4SP	teren usług	2	70	12	20
5SP	teren usług	2,1	70	15	20
6SP	teren usług	3,5	70	30	20
7SP	teren usług	3,5	80	40	5
8SP	teren usług	5	80	40	5
9SP	teren usług	3,5	80	40	10
10SP	teren usług	1	70	9	30

Strefa gospodarcza zlokalizowana jest we wschodniej części miasta pomiędzy drogą wojewódzką a terenem kolejowym. Parametry w strefach gospodarczych są przyjęte w większości zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania, dlatego w połowie stref minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jest niższy niż wskazany wskaźnik z rozporządzenia.

- **SI – strefa infrastruktury**

Profil podstawowy – teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Tab. 9 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SI**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	50	12	20
2SI	teren usług, teren produkcji	1	50	10	20
3SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	0,4	20	6	20
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	1	50	6	20

5SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej,	1	50	6	30
6SI	teren usług, teren produkcji	1	60	12	20
7SI	teren usług, teren zieleni urządzonej	1	50	10	20
8SI	teren usług, teren produkcji	2.4	80	12	20
9SI	teren usług, teren produkcji	1,6	80	10	20
10SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
11SI	teren usług, teren produkcji	2,4	80	12	20
12SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
13SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
14SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
15SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
16SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
17SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej				20

Strefy infrastruktury technicznej zostały wskazane w obszarach istniejących ujęć wody, obsługi miasta, w obszarach związanych z koleją.

- **SN – strefa zieleni i rekreacji**

Profil podstawowy – teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

Tab. 10 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SN**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				100
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				90
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki				70
4SN					100
5SN	teren zieleni naturalnej				100
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				80
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, terenu usług turystyki, teren zieleni naturalnej				100
8SN					100

9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, terenu usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
11SN	teren zieleni naturalnej				100
12SN	teren zieleni naturalnej				100
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
14SN	teren usług sportu i rekreacji				50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
16SN					70
17SN	teren zieleni naturalnej				70
18SN					50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren handlu detalicznego,				70

	teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii				50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii				70
22SN	teren usług sportu i rekreacji,				70
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej				50
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren handlu detalicznego, teren usług gastronomii				50
25SN					50

Strefy zieleni i rekreacji występują w znacznym obszarze obiektów historycznych Twierdzy Modlin (1SN, 2SN, 3SN, 4SN). Strefa oznaczona symbolem 10SN to obszar położony u zbiegu rzek Narwi i Wisły w zakresie wyłącznie działki na której zlokalizowany jest zabytkowy XIX-wieczny Spichlerz, zaś wydzielona strefa oznaczona symbolem 13SN to obszar zabudowany Wieżą Mikołajewską w obszarze nabrzeża rzeki Narwi. Obiekty na wydzielonych terenach 10 SN i 13SN to historyczne obiekty o wysokich walorach architektonicznych, które należy zachować, pomimo, że zlokalizowane są niezgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska. Wskazuje się również tereny leśne w obszarze miasta jako strefy zielni i rekreacji (11SN, 19SN). Na terenach 6SN, 9SN, 12SN znajdują się istniejące tereny rekreacji: boisko sportowe, marina, plaża miejska.

- ### SC – strefa cmentarzy

Profil podstawowy – teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 11 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SC**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	10	40
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego,	0,1	5	6	30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego,	0,2	20	6	70
4SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	10	50

Strefa cmentarzy została ustalona zgodnie z istniejącymi obszarami i na podstawie terenów wskazanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

- **SO – strefa otwarta**

Profil podstawowy – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 12 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SO**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO					100
2SO	teren zieleni urządzonej				50
3SO					100
4SO					
5SO					100
6SO					
7SO					100
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO	teren zieleni urządzonej				
14SO					
15SO					100
16SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej				50
17SO	teren zieleni urządzonej				
18SO					100
19SO					

Dopuszczony teren infrastruktury technicznej dotyczy terenów telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2.

Strefa otwarta to szczególne obszary wyłączone z zainwestowania kubaturowego, obszary chronione, bądź łąki i tereny podmokłe. Obszary oznaczone symbolami 3SO, 5SO, 7SO, 15SO obejmują teren rzeki Wisły i Narwi, przeprawy mostowe to obszary oznaczone symbolami 4SO, 6SO i 14SO.

- **SK – strefa komunikacyjna**

Profil podstawowy – teren autostrad, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacyjnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Tab. 13 Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w strefie **SK**

oznaczenie	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej,	0,2	10	5	5
3SK					
4SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
5SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej	1	50	10	30
6SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
7SK					
8SK					
9SK					
10SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego,	0,1	10	10	20

	teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
11SK					
12SK	teren lasu, teren zieleni naturalnej				
13SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
14SK	teren drogi zbiorczej				5
15SK	teren drogi zbiorczej				5
16SK	teren drogi zbiorczej				5
17SK	teren drogi zbiorczej				
18SK		0,8	80	5	5
19SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej	0,1	10	6	5

Dopuszczony teren infrastruktury technicznej dotyczy terenów telekomunikacji i innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2.

Strefę komunikacyjną można wyznaczyć w POG dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniami linii rozgraniczających teren. Jest to szczególnie istotna strefa, obejmująca strategiczne elementy drogowe układu drogowego, kolejowego, bądź w przypadku miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszar lotniska.

Plan ogólny uwzględnił odcinek linii kolejowej (strefa 3SK) od Stacji Modlin do Mazowieckiego Portu Lotniczego (MPL) Warszawa/Modlin wraz ze stacją kolejową MPL Warszawa/Modlin zgodnie z wydaną decyzją Wojewody Mazowieckiego nr 150/SPEC/2025 z dnia 6 października 2025 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta, o których mowa w art. 13b

Parametry i ustalenia planu ogólnego miasta Nowy Dwór Mazowieckie mają za zadanie :

- Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego i nowych terenów budowlanych sprzyjających powstawaniu zwartych obszarów zabudowy,
- Lokalizację inwestycji gospodarczych w wyznaczonym obszarze miasta,

- Ochronę zasobów przyrodniczych miasta, w szczególności terenów objętych formami ochrony przyrody,
- Harmonizować cele ochronne, ekologiczne, społeczne i gospodarcze poprzez ochronę krajobrazu, obiektów zabytkowych, wsparcie potencjału turystycznego miasta.

Przyjęte w planie ogólnym miasta Nowy Dwór Mazowiecki rozwiązania wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań rozwoju opisanych szczegółowo w części A niniejszego uzasadnienia, a sposób ich uwzględnienia opisano poniżej.

W zakresie ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego plan ogólny wprowadza strefy w których będzie możliwość realizacji określonych zadań. Zachowuje się strefy komunikacyjne, oraz strefy usługowe umożliwiające rozwój układu komunikacyjnego.

W zakresie form ochrony przyrody oraz ich otulin plan ogólny ustala strefy otwarte w obszarach Natura 2000, terenach położonych w granicach rezerwatów, obszarów chronionych. Jedynie występujące na terenie miasta niektóre pomniki przyrody mogą znajdować się w obszarach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów 50 m od stopy wału miasto Nowy Dwór Mazowiecki zabezpieczone jest wałami przeciwpowodziowymi od strony Wisły i w północnej części od strony Narwi. Od strony Wisły plan ogólny przewiduje strefę SK – komunikacyjną, częściową strefę usługową SU i SH, bądź na niewielkim obszarze strefę SJ. Ograniczenia w zabudowie terenów położonych w sąsiedztwie wałów będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Od strony Narwi wały przeciwpowodziowe są w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta. Istniejąca zabudowa przylega bezpośrednia do stopy wału. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym nie wyznaczają lokalizacji planowanej zabudowy, a jedynie wskazują obszar na których ta zabudowa zgodnie z planami miejscowymi i ustalonymi tam ograniczeniami będzie powstawała. Każda inwestycji planowana w odległości mniejszej niż 50 m od wału musi uzyskać pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

W zakresie gruntów zmeliorowanych plan ogólny nie wprowadza, odrębnych stref i standardów, gdyż w obszarze miasta Nowy Dwór Mazowiecki takie grunty nie występują.

W zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują plan ogólny wprowadza strefy otwarte SO i komunikacyjne SK w obszarach trzech aktywnych osuwisk.

W zakresie stref ochronnych ujęć wody plan ogólny wprowadza strefy infrastrukturalne SI, a w istniejących strefach ochronnych bezpośrednich ujęć wody nie wprowadza innych funkcji.

W zakresie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych plan ogólny nie wprowadza ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, jednakże zachowuje strefy otwarte SO i nie zwiększa strefy gospodarczej SG. Nowy Dwór Mazowiecki położony jest na terenie udokumentowanego zbiornika GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa-Puławy).

W zakresie terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi plan ogólny nie wyznacza stref górnictwa.

W zakresie udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji zapisy planu ogólnego nie odnoszą się do takich terenów z uwagi na brak ich występowania w obszarze miasta.

W zakresie obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej plan ogólny nie wprowadza ustaleń z uwagi, że miasto Nowy Dwór Mazowiecki nie znajduje się w obszarach uzdrowisk, ani w obszarach ochrony uzdrowiskowej.

W zakresie zabytków objętych formami ochrony lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ogólny zachowuje funkcje i określa strefy na podstawie zapisów planów miejscowych. Szczególnym obszarem na terenie miasta jest Twierdza Modlin, gdzie dopuszczone strefy uwzględniają charakter miejsca i ograniczają parametry zabudowy poprzez gminne standardy urbanistyczne.

W zakresie pomników zagłady i ich stref ochronnych plan ogólny nie odnosi się do takich terenów z uwagi brak występowania ich na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

W zakresie terenów zamkniętych i ich stref ochronnych plan ogólny wyłączył z opracowania tereny zamknięte niezbędne do obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej i tereny zamknięte MSWiA. Pozostałe tereny zamknięte kolejowe stanowią strefę komunikacyjną SK częściowo położone w strefie SU zgodnie z wnioskiem.

W zakresie obszarów ograniczonego użytkowania plan ogólny wprowadza ograniczenia i określa strefę usługową SU w związku z wyznaczeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego Warszawa – Modlin w Nowym Dworze Mazowieckim zgodnie z uchwałą Nr 139/12 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2012 r.

W zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji plan ogólny nie uwzględnia obszarów, gdyż nie są w mieście wyznaczone jedynie dopuszczone programem rewitalizacji miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

W zakresie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji plan ogólny wprowadza na terenach podlegających rewitalizacji – Twierdzy Modlin nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zachowując przy tym charakter historycznego założenia z dużą ilością zieleni w strefach zieleni i rekreacji. Dla terenów ścisłego centrum wprowadza strefy wielofunkcyjne, nowe strefy usługowe, podkreślające połączenia funkcjonalne terenów mieszkaniowych z terenami położonymi nad rzeką Narew. Problematyka obszarów rewitalizacji bliżej zostanie określona w nowym Programie Rewitalizacji na lata 2025-2030.

W zakresie obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją plan ogólny nie wskazuje takich terenów z uwagi na brak występowania na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

W zakresie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych plan ogólny zachowuje część terenów rolnych i leśnych w strefach otwartych SO, bądź terenów leśnych w strefie komunikacyjnej SK w obszarze lotniska. Pozostałe tereny położone są

w strefach zabudowy SJ i SW, SU, zgodnie z dopuszczonymi sposobami zagospodarowania wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej plan ogólny zachowuje istniejący zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w strefie gospodarczej SP.

W zakresie obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego plan ogólny nie wskazuje takich obszarów z uwagi na brak występowania.

W zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu plan ogólny z uwagi na skalę opracowania ustala strefy funkcjonalne, w których obiekty infrastruktury społecznej zawierają się w strefach wielofunkcyjnych, albo są wyodrębnione w strefach usługowych SU, obiekty infrastruktury transportowej i technicznej zawierają się w strefach komunikacyjnych SK i infrastrukturalnych SI, oraz dopuszczone są w pozostałych strefach planu ogólnego. Obowiązujące ograniczenia wynikają z ustalonych w planie ogólnych stref funkcjonalnych, bądź będą ustalane na poziomie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych plan ogólny określił strefy funkcjonalne uwzględniające audyt krajobrazowy, który zakwalifikował w większości miasto Nowy Dwór Mazowiecki do krajobrazu miejskiego z zachowanym układem historycznym, oraz krajobrazu miejskiego o charakterze współczesnym.

Uwzględnienie w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Na potrzeby opracowania planu ogólnego zostało sporządzone Opracowanie ekofizjograficzne miasta Nowy Dwór Mazowiecki (2024).

Rozwój miasta powinien być oparty na przyrodniczych i kulturowych uwarunkowaniach oraz zasobach miasta. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwiać zachowanie środowiska przyrodniczego i eksponować walory historyczne powiązane z dolinami rzek.

Ograniczenia ekofizjograficzne rozwoju zainwestowania miejskiego wynikają przede wszystkim z występowania: Wisły i Narwi (nieprzekraczalna bariera fizjograficzna) i terenów zagrożonych powodziami od rzek, gruntów nienośnych i podmokłych w północnej części miasta. Kluczowe dla zachowania różnorodności biologicznej miasta są obszary objęte różnymi formami ochrony: dolina Wisły, Forty Modlińskie, tereny leśne na mocy ustawy o lasach i w ramach obszarów Natura 2000 – Ostoja Nowodworska. Kierunek, w którym zostaną przekształcone grunty rolne, ugorowane będzie zależny od potrzeb miasta. Rozwój strefy przemysłowej będzie skupiał się na południe od ulicy Okunin. Osią rozwoju będzie ulica Przemysłowa. Tereny mieszkaniowe będą rozwijać się jako uzupełnienie istniejącej tkanki miejskiej w obszarach istniejących osiedli i struktur miejskich.
Analiza biotycznych i abiotycznych uwarunkowań środowiska wskazuje, że teren miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest szczególnie ceny pod względem krajobrazów kulturowych -

Twierdza Modlin i przyrodniczych z uwagi na położenie w widłach dwóch rzek. Wśród najważniejszych aspektów należy zwrócić uwagę na:
- zbiornik wód podziemnych 215 – Subniecka Warszawska, Główny Zbiornik Wód Podziemnych Dolina Środkowej Wisły (nr 222),
- obszary Natura 2000 : „Forty Modlińskie", „Ostoja Nowodworska", „Kampinoska Dolina Wisły", „Dolina Środkowej Wisły",
- 5 pomników przyrody,
- tereny zieleni publicznej.

Zgodnie z zapisami ekofizjografii i oceną przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych opisano:

1.Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej, usługowej.

Tereny preferowane do wszelkich funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi są to tereny zabudowane. Rozwój zabudowy będzie następował z wykorzystaniem istniejących luk w zagospodarowaniu i w obszarach przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych. Nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu architektonicznym do istniejącego układu urbanistycznego miasta, poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi. Powinno ograniczyć się lokalizację zabudowy w obszarach o niekorzystnych warunków gruntowo – wodnych, w dolinach rzecznych czy terenach leśnych, a zabudowę mieszkaniową nie lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o charakterze produkcyjnym, magazynowo-składowym.

2.Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej i/lub magazynowo-składowej.

Dla realizacji funkcji produkcyjnych, składowo – magazynowych należy wykorzystać istniejący obszar w rejonie ulicy Przemysłowej, w ramach rozbudowy istniejącego kompleksu zabudowy produkcyjno-magazynowej. Dla zminimalizowania jej negatywnego oddziaływania należy stosować zasadę buforowania zabudowy mieszkaniowej od produkcyjno – magazynowej. Na pozostałym obszarze miasta działalność gospodarcza powinna być ograniczona do drobnych zakładów, warsztatów, pełniących funkcję usługową.

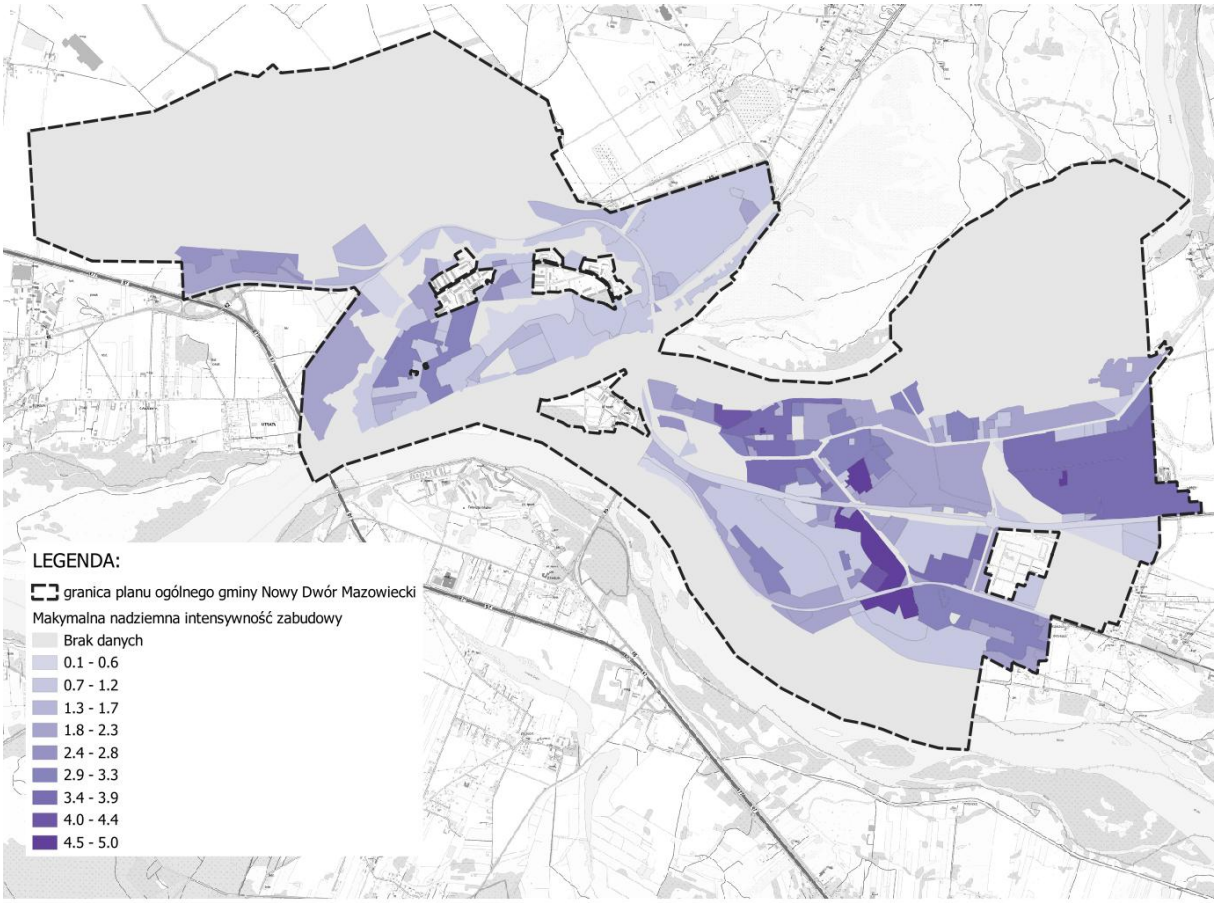
Plan ogólny umożliwia rozwój przestrzenny miasta z uwzględnieniem racjonalnego gospodarowania gruntami. Plan nie uwzględnia obszarów występowania złóż kopalin z uwagi, że na terenie miasta nie występują. Projektowane strefy wielofunkcyjne zapewniają kompleksowe rozwiązania problemów zabudowy miejskiej. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę położone są w obszarach umożliwiających korzystanie z gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemu transportowego i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowanie terenów zieleni.

W zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Nowy Dwór Mazowiecki obliczono na **7.927 osób**. Chłonność dla terenów objętych planami miejscowymi i w obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ) wynosi **8.943 + 22.266 = 31.209 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych jest większa niż 130% (10.305 osób) wartości zapotrzebowania na nowa zabudowę mieszkaniową, dlatego wyznaczono wielofunkcyjne strefy planistyczne na terenach objętych planami zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając realizację funkcji mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

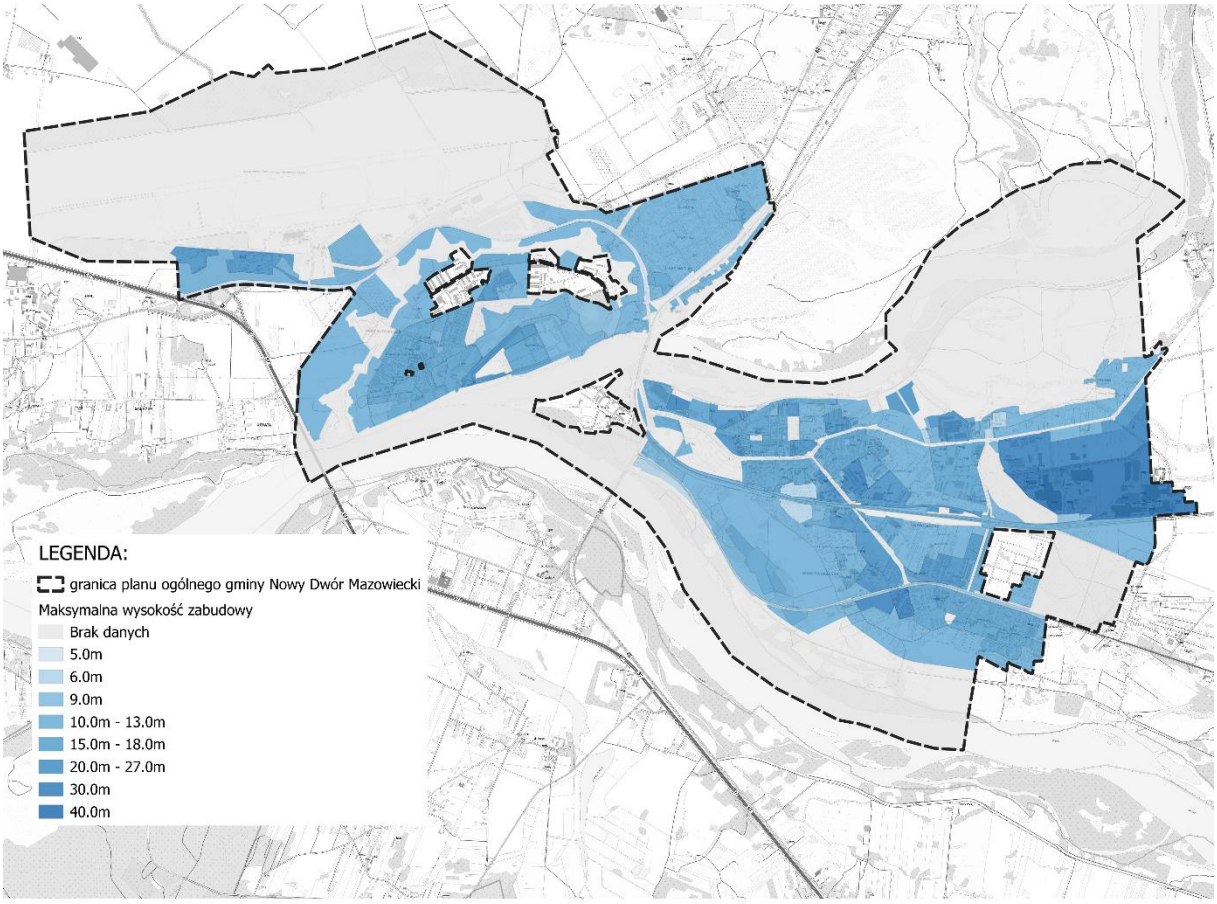
W planie ogólnym wyznaczono powiększony obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **60,79 ha.**

Na podstawie przyjętych maksymalnych intensywności zabudowy rozumianych jako stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej dla obszaru opracowania planu ogólnego miasta Nowy Dwór Mazowiecki przedstawiono na mapie 28, w jaki sposób rozkładają się maksymalne intensywności zabudowy. Największe intensywności są w rejonie ulicy J.P. Morawicza, w strefie śródmiejskiej jako oś łącząca Osiedle Młodych z centrum w sąsiedztwie stacji kolejowej i węzłów komunikacyjnych oraz w obszarze dzielnicy przemysłowej.



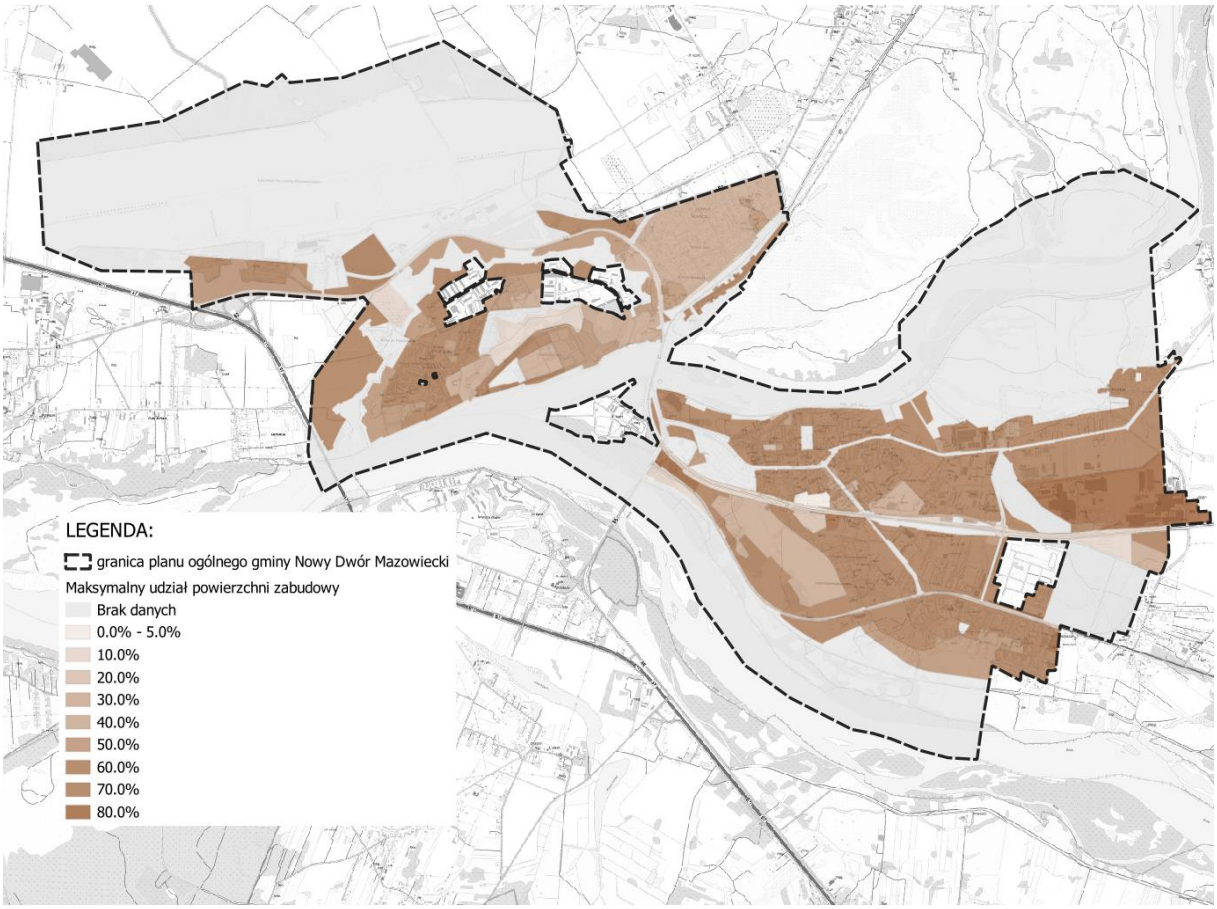
Mapa 28. Projektowana maksymalna intensywność zabudowy

Wysokość zabudowy w granicach miasta przedstawia mapa 29. Obszary we wschodniej części planu obejmują strefę produkcyjną z najwyższą wysokością na terenie miasta, zaś najwyższe wysokości dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej są przewidziane w rejonie ulicy J.P. Morawicza i skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustalona w planie ogólnym wysokość nie przekracza 12 m. Najwyższe wysokości zabudowy możliwe są do wprowadzenia po szczegółowych analizach na etapie sporządzania planów miejscowych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną uwzględniając sąsiedztwo istniejącej zabudowy i sposób zagospodarowania.



Mapa 29. Projektowana maksymalna wysokość zabudowy

Mapa 30 przedstawia jak rozkłada się maksymalny udział powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej. Obszary o najwyższym maksymalnym udziale powierzchni zabudowy to strefa gospodarcza, istniejące tereny mieszkaniowe, projektowane strefy usługowe wzdłuż dróg krajowej i wojewódzkiej.



Mapa 30. Projektowany maksymalny udział powierzchni zabudowy

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej rozumiany jako stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej przedstawia Mapa 31. Najwyższe minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej to obszary strefy otwarte związane z korytarzem rzek Wisły i Narwi, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy zieleni i rekreacji na terenie miasta, a w północno części miasta strefy zieleni związane z fortyfikacjami Twierdzy Modlin.

Mapa 31. Projektowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Spis map.

Mapa 1. Obszary form ochrony przyrody..... 8
Mapa 2. Mapa korytarzy ekologicznych w granicach miasta Nowy Dwór Mazowiecki..... 8
Mapa 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10
Mapa 4. Osuwisko nr 77192.....11
Mapa 5. Osuwisko 77193.....11
Mapa 6. Osuwisko 77194..... 12
Mapa 7. Mapa głównych zbiorników wód podziemnych..... 15
Mapa 8. Granice obrębów jednolitych części wód podziemnych 16
Mapa 9. Gminna ewidencja zabytków część Lotnisko..... 25
Mapa 10. Gminna ewidencja zabytków Twierdza Modlin..... 25
Mapa 11 Gminna ewidencja zabytków część centralna i wschodnia 25
Mapa 12. Tereny zamknięte..... 26
Mapa 13. Lotnisko z powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy i obszarem ograniczonego użytkowania..... 28
Mapa 14. Obszary rewitalizacji i obszary zdegradowane 30
Wyznaczając zasięg obszaru rewitalizacji (OR), kierowano się następującymi przesłankami, wynikającymi wprost z ustawy o rewitalizacji:..... 30
• spełnieniem wymogu kumulacji zdegradowania społecznego i co najmniej jednego czynnika dodatkowego; 30
• obszar rewitalizacji to całość lub część obszaru zdegradowanego, cechującego się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk; 30
• obszar rewitalizacji to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego;..... 30
• obszar rewitalizacji nie może obejmować terenów większych niż 20% gminy oraz nie może być zamieszkiwany przez więcej niż 30% mieszkańców gminy..... 30
Działania rewitalizacyjne należy skoncentrować w największych jednostkach analitycznych obszaru zdegradowanego, czyli osiedlach nr 1– Centrum Miasta; nr 4 – Pólko II i osiedlu nr 6 – Twierdza Modlin. 30
Obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest łącznie przez 7 859,00 osób, tj. 29,63% ogółu mieszkańców miasta. 30
Powierzchnia obszaru rewitalizacji zajmuje łącznie 501,09 ha, tj. 17,76% powierzchni miasta Nowy Dwór Mazowiecki. 30
Mapa 15. Gruntu chronione na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki 31
Mapa 16. Obiekty oświatowe i biblioteki..... 33
Mapa 17. Obiekty zdrowotne i apteki 34
Mapa 18. Główna sieć komunikacyjna 35
Mapa 19. Obszary ograniczonego użytkowania od linii kolejowej E65 38
Mapa 20. Cmentarze na terenie miasta wraz ze strefami ochronnymi 40
Mapa 21. Mapa krajobrazów audytu krajobrazowego 41

Mapa 22. Lokalizacja krajobrazów priorytetowych w mieście. 42
Mapa 23. Obszary objęte uchwałami w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych 49
Mapa 24. Obszary niezabudowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego..... 53
Mapa 25. Obszary niezabudowane w obszarze uzupełnień zabudowy 54
Mapa 26. Obszary uzupełnienia zabudowy 57
Mapa 27. Obszar zabudowy śródmiejskiej 58
Mapa 28. Projektowana maksymalna intensywność zabudowy 80
Mapa 29. Projektowana maksymalna wysokość zabudowy 81
Mapa 30. Projektowany maksymalny udział powierzchni zabudowy 82
Mapa 31. Projektowany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 83