

**UCHWAŁA Nr XIV/154/03**  
**Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim**  
**z dnia 29 grudnia 2003r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Miasta Nowy Dwór Mazowiecki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, poz. 1591; 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 8, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136. Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, zpo.717) oraz w wykonaniu Uchwały Nr XXIII/300/2000 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki

***Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim uchwala, co następuje:***

**Rozdział I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zwany dalej planem, obejmujący obszar miasta w jego granicach administracyjnych z 2002 roku z wyłączeniem (zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/300/2000 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 listopada 2000 r.) terenów objętych planami miejscowymi:

- 1) „Miejscowy Plan zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszaru Modlin Górka – zatwierdzony Uchwałą Nr XXV/341/2001 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 08.02.2001 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 74 z dnia 21.04.2001 r., poz. 757),
- 2) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszaru położonego pomiędzy ul. Generała Thommeé a Twierdzą Modlin – zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/424/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 20.05.1998 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 40 z dnia 29.07.1998 r. poz. 132),
- 3) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmujący obszar Modlina położony w pasie fortyfikacji zewnętrznych Modlina Twierdzy – zatwierdzony Uchwałą Nr XIV/193/2000 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 24.02.2000 r.

(opublikowany w Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 43 z dnia 12.04.2000 r. poz. 403),

- 4) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszaru Kępy Nowodworskiej – zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/477/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 17.06.1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.
2. Wyłączone tereny znajdują się z ramach wyodrębnionych z obszaru miasta jednostek strukturalnych Nr 3 – NOWODWORZANKA ZACHÓD i Nr 11 – MODLIN GÓRKA.
3. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
4. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 obejmujący obszar w zakresie ustalonym w § 5 niniejszej uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki jest zabezpieczenie możliwości prowadzenia polityki lokalizacyjnej stwarzającej warunki dla wielofunkcyjnego rozwoju miasta ze szczególnym uwzględnieniem: jego ponadlokalnych funkcji usługowych, unikalnych walorów turystycznych wynikających z dziedzictwa historyczno-kulturowego o znaczeniu ogólnokrajowym, możliwości lokalizacji różnorodnych form i skali działalności produkcyjno-usługowej, podnoszenia warunków życia mieszkańców przy jednoczesnym respektowaniu zasady ekorozwoju i minimalizacji sytuacji konfliktowych wynikających z wyznaczenia terenów dla różnych funkcji.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:5000, określony w § 1 ust. 3;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną według zasad określonych w § 5, ust. 3;
- 6) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz wymienione w uchwale rozporządzenia;
- 7) **projekcie zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć taki teren, dla którego inwestor obowiązany jest przedstawić projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 33 ust. 1 i art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – prawo budowlane (Dz. U. Nr 89 z 1994 roku wraz z późniejszymi zmianami);

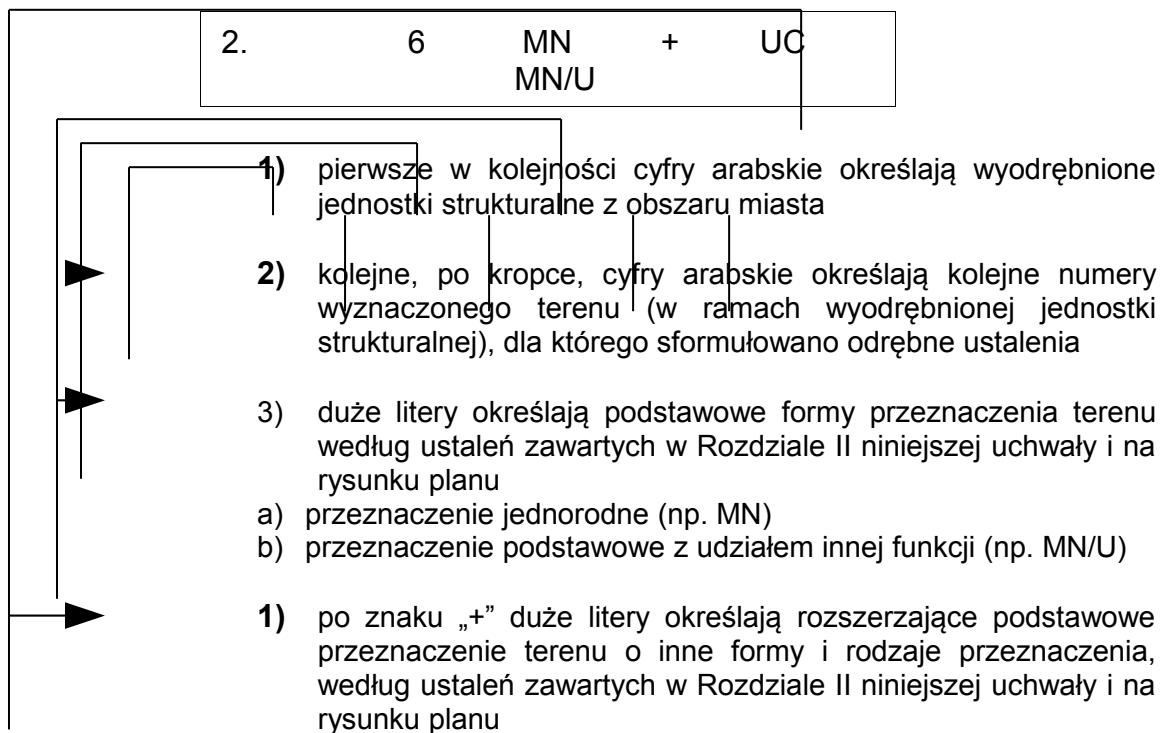
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obejmuje nie mniej niż 70 % powierzchni danego terenu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, a nie są z nim sprzeczne;
- 10) **powierzchni przyrodniczo czynnej** – należy przez to rozumieć część powierzchni wyodrębnionego terenu, która nie zostanie zabudowana ani utwardzona nawierzchnią trwałą, lecz zagospodarowana jak tereny zielone lub wodne;
- 11) **porządkowaniu zabudowy gospodarczej i terenu użytkowanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu estetyki, czystości. Budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz a rodzaj ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania.

#### § 4. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) lokalne warunki, zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji, linie rozgraniczające ulic, dróg publicznych oraz ich klasy;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

#### § 5. 1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem,
  - 2) przeznaczenia terenów,
  - 3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) linii rozgraniczających ulic, dróg publicznych oraz ich klasy,
  - 5) granic terenów i obiektów podlegających ochronie.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.
  3. Wyodrębnione tereny na rysunku planu oznaczają się według następującej zasady:



## Rozdział II

### SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 6. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**, a w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej symbolami:

- MS - tereny zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej,
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym,
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług i działalności gospodarczej jako funkcji równoważnych,
- MN/Z - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dużym udziałem zieleni.

§ 7. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji działalności usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, a w zależności od rodzaju symbolami:

- UC - tereny usług ogólnodostępnych centrotwórczych,
- UD - tereny usług o dostępności ograniczonej do określonych grup użytkowników,

- UT - tereny sportowo-turystyczne z zapleczem obsługowym,
- UD/Z - tereny usług z dużym udziałem zieleni,
- UP - place miejskie.

§ 8. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla lokalizacji działalności związanej z aktywnością gospodarczą o charakterze produkcyjno-usługowym oznaczone na rysunku planu symbolem **A**, a w zależności od rodzaju symbolami:

- AP - tereny produkcyjno-przemysłowe, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów, składów, baz,
- AP/M - tereny aktywności gospodarczej z udziałem zabudowy mieszkaniowej,
- AP/U - tereny produkcyjno-przemysłowe z udziałem usług.

§ 9. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny użytków rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, a w zależności od rodzaju użytkowania symbolami:

- RP - tereny upraw polowych,
- RŁ - tereny łąk.

§ 10. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**, a w zależności od typu, symbolami:

- ZP - tereny zieleni urządzonej,
- ZP/MN - tereny zieleni urządzonej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ZC - tereny cmentarzy,
- LS - tereny lasów,
- ZD - tereny ogrodów działkowych,
- ZN - tereny zieleni niskiej, izolacyjnej.

§ 11. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny rzek, oznaczone na rysunku planu symbolem **WO** i tereny budowli przeciwpowodziowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WB**.

§ 12. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym dla technicznej obsługi miasta, oznaczone na rysunku planu w zależności od rodzaju przeznaczenia symbolami:

- NO - tereny urządzeń oczyszczania ścieków,
- WZ - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną,
- EG - tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz,
- EE - tereny urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną,
- EC - teren urządzeń zaopatrzenia w ciepło.

§ 13. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny specjalne, a oznaczone na rysunku planu symbolem **IS**.

§ 14. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym jako tereny komunikacji i obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu odpowiednio:

- 1) symbolem **S** – droga ekspresowa,
- 2) symbolem **K**, a w zależności od rodzaju przeznaczenia:

- KG – droga główna,

- KZ – drogi i ulice zbiorcze,
  - KL – drogi i ulice lokalne,
  - KD – ulice i drogi dojazdowe,
  - KS – tereny parkingów i obiektów obsługi komunikacyjnej,
  - KK - tereny kolejowe
- 1) symbolem LL – teren lotniska.

### **Jednostka strukturalna Nr 1 – ŚRÓDMIEŚCIE**

**§ 15.** Na obszarze jednostki śródmiejskiej ma miejsce podstawowa koncentracja obiektów związanych z instytucjami administracyjnymi, sądowymi, finansowymi, bankowymi obsługującymi miasto i powiat nowodworski. Historyczne założenie śródmiejskie, wpisane do rejestru zabytków, wymaga ochrony a zabudowa mieszkaniowo-usługowa humanizacji i rewaloryzacji.

**§ 16.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1MS, 1.3MS, 1.4MS, 1.5MS, 1.14MS, 1.17MS, 1.18MS, 1.21MS, 1.24MS, 1.25MS, 1.26MS, 1.27MS, 1.28MS, 1.32MS, 1.89MS, 1.90MS, 1.91MS i 1.94MS:

- 1) zachowanie charakteru zabudowy i rozplanowania ulic jako dziedzictwa rozwoju miasta,
- 2) możliwość rozbudowy, przebudowy, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej i usługowej zarówno centrotwórczej jak i podstawowej,
- 3) modernizacja obiektów w celu ich technicznego wyposażenia, konieczność porządkowania terenów mieszkaniowo-gospodarczych,
- 4) nowa zabudowa nie może przekraczać 3 kondygnacji, gabaryty i architektura przebudowywanych i nowych obiektów powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej, a w żadnym przypadku nie może powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta,
- 5) tereny wyżej wymienione znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu, z wyjątkiem terenu 1.14MS, którego tylko zachodnia część, stanowiąca pierzeję ulicy Wybickiego, znajduje się w tej strefie; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 6) teren 1.14MS znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 2 niniejszej uchwały,
- 7) tereny 1.94MS i 1.21MS znajdują się na obszarze stanowiska archeologicznego wyznaczonego na rysunku planu a tereny 1.21MS, 1.89MS, 1.90MS, 1.91MS i 1.94MS znajdują się na obszarze konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych wyznaczonej na

- rysunku planu, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia § 114 ust. 3 niniejszej uchwały,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.
2. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.46MS, 1.47MS, 1.48MS, 1.49MS, 1.50MS, 1.51MS, 1.52MS, 1.53MS i 1.59MS:
- 1) możliwość rozbudowy, przebudowy, uzupełniania zabudowy mieszkaniowej i usługowej zarówno centrotwórczej jak i podstawowej,
  - 2) modernizacja obiektów w celu ich technicznego wyposażenia, konieczność porządkowania terenów mieszkaniowo-gospodarczych,
  - 3) nowa zabudowa nie może przekraczać 5 kondygnacji,
  - 4) na terenie 1.52MS utrzymuje się budynek komunalny,
  - 5) na terenach 1.51MS, 1.52MS, 1.53MS i 1.59MS odległość zabudowań mieszkalnych od cmentarzy na terenach 1.57ZC i 4.11ZC 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 odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 17.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.8MW, 1.10MW, 1.38MW, 1.39MW, 1.40.MW, 1.44MW, 1.61MW+UC i 1.63MW:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 5 kondygnacji,
  - 2) utrzymanie istniejącej zabudowy z koniecznością jej humanizacji,
  - 3) teren zabudowy wielorodzinnej z usługami centrotwórczymi typu administracyjnego i handlowego,
  - 4) teren 1.61MW+UC zabudowy wielorodzinnej z usługami centrotwórczymi administracyjno-biuroowymi, w tym administracji publicznej,
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.
2. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.19MW i 1.95MW+MN:
- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 5 kondygnacji,
  - 2) na terenie 1.95MW+MN dopuszcza się, jako dopuszczającą zabudowę jednorodzinną,
  - 3) utrzymanie istniejącej zabudowy z koniecznością jej humanizacji,
  - 4) tereny wyżej wymienione znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - 5) teren 1.95MW+MN znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego wyznaczonego na rysunku planu, a tereny 1.19MW i

1.95MW+MN znajdują się na obszarze konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych wyznaczonej na rysunku planu, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia § 114 ust. 3 niniejszej uchwały,

- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 18.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.6MN, 1.7MN, 1.13MN, 1.33MN, 1.35MN, 1.65MN, 1.66MN, 1.72MN, 1.73MN, 1.74MN, 1.76MN, 1.77MN, 1.78MN+UC, 1.79MN i 1.88MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy wzdłuż pierzei ulic, powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające prawidłowe zagospodarowanie, powierzchnię przyrodniczo czynną minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrajania terenów i obiektów,
- 3) wysokość zabudowy w nawiązaniu do wysokości sąsiedniej zabudowy,
- 4) utrzymanie istniejących obiektów usługowych i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenów z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu) a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy istniejącej w śródmieściu. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta,
- 6) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 7) na terenie 1.78MN+UC dopuszcza się obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługi,
- 8) teren 1.88MN i zachodnia część terenów 1.6MN, 1.7MN i 1.13MN stanowiących pierzeję ulicy Wybickiego znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 9) na terenie 1.74MN powierzchnia przyrodnicza czynna co najmniej 70 % powierzchni działki,
- 10) teren 1.88MN znajduje się na obszarze konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych wyznaczonej na rysunku planu, przy



podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia § 114 ust. 3 niniejszej uchwały,

- 11) dla terenów 1.35MN i 1.77MN wymagany jest projekt zagospodarowania terenu,
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 19.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów usługowych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.12UC, 1.15UC, 1.16UC, 1.29UC, 1.36UC, 1.37UC, 1.45UC+MN, 1.60UC, 1.64.UC, 1.101UC, 1.102UC, 1.104UC, 1.106UC i 1.114UC:

- 1) utrzymanie istniejących form zainwestowania usługowego świadczących o funkcji obsługowej obszaru śródmiejskiego z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów,
  - 2) tereny 1.12UC, 1.45UC+MN zainwestowane poprzez zabudowę mieszkaniową z usługami. Utrzymanie istniejących form zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów,
  - 3) 1.29UC – utrzymanie istniejącego obiektu Urzędu Miasta,
  - 4) tereny 1.16UC i 1.29UC znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały,
  - 5) teren 1.12UC znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 2 niniejszej uchwały,
  - 6) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu 1.106UC.
2. Ustala się dla wyznaczonych terenów placów miejskich, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.2UP, 1.30UP i 1.31UP:
- 1) na terenie 1.2UP – Plac Solny, stanowiącym ważny element układu urbanistycznego z końca XVIII w. dopuszcza się jedynie wprowadzenie drobnych form kubaturowych (typu kramy, stragany) podkreślający handlowy charakter placu,
  - 2) na terenach 1.30UP i 1.31UP – dawny „Wielki Rynek” odtworzenie XVIII-wiecznego założenia osiowego ratusz – kościół. Podjęcie działań zmierzających do przywrócenia placowi swej pierwotnej funkcji poprzez stopniową rewaloryzację zieleni i nasadzeń drzew oraz aranżację posadzki wraz z elementami małej architektury. Na terenie 1.31UP celowe odtworzenie dawnego ratusza.  
Obowiązuje uzgodnienie koncepcji rewaloryzacji placu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 3) tereny 1.2UP, 1.30UP i 1.31UP znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczonej na rysunku planu, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały.

**§ 20.** Ustala się dla terenów usługowych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.11UD, 1.20UD, 1.34UD/Z+UT, 1.58UD, 1.67UD/Z, 1.70UD, 1.71UD, 1.75UD, 1.105UD/Z+UT i 1.107UD/Z+UT:

- 1) na terenach zainwestowanych utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów,
- 2) możliwość zmiany użytkowania na funkcje usługowe, centrotwórcze,
- 3) nowe tereny usług z dużym udziałem zieleni położone wzdłuż Narwi 1.34UD/Z+UT, 1.105UD/Z+UT i 1.107UD/Z+UT wzbogacone o funkcję turystyczno-sportową z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) teren 1.20UD znajduje się na obszarze stanowiska archeologicznego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczonym na rysunku planu; obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy i przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 21.** Ustala się dla terenów usługowych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.83UT, 1.110UT i 1.113UT:

- 1) obowiązek przedłożenia projektów zagospodarowania wydzielonych terenów uwzględniających wykorzystanie walorów położenia nad rzeką,
- 2) konieczność respektowania ustaleń dotyczących wałów przeciwpowodziowych i działalności budowlanej w ich pobliżu według ustaleń § 113 ust. 6 niniejszej uchwały,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 22.** Ustala się dla wyznaczonych terenów dla działalności produkcyjno-przemysłowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.55AP, 1.68AP i 1.81AP:

- 1) utrzymanie istniejącego zainwestowania,
- 2) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 3) na terenie 1.55AP działalność gospodarcza drobnej wytwórczości związanej z pobliskim cmentarzem,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 23.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny aktywności gospodarczej z udziałem zabudowy mieszkaniowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.69AP/M:

- 1) minimalna powierzchnia działki 0,25 ha z możliwością ich łączenia,

- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki; eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 24.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji urządzeń technicznej obsługi miasta, a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1.41NO – oczyszczanie ścieków,
  - 1.80NO – oczyszczanie ścieków,
  - 1.86WZ – zaopatrzenie w wodę pitną,
  - 1.87NO – obiekt związany z oczyszczaniem ścieków,
  - 1.100WZ – zaopatrzenie w wodę pitną
- 1) utrzymanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji,
  - 2) ograniczanie uciążliwości funkcjonowania obiektów.

**§ 25.** Ustala się dla terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacyjną, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.9KS, 1.43KS, 1.54KS, 1.56KS, 1.103KS i 1.108KS:

- 1) utrzymanie istniejących parkingów i garaży,
- 2) urządzenie nowych parkingów związanych głównie z funkcją turystyczną i cmentarzem,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 26.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren specjalny, a oznaczony na rysunku planu symbolem 1.62IS:

- 1) pozostawienie terenu na cele wojskowe,
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla warunków zamieszkania na sąsiednich terenach.

**§ 27.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zielen parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.22ZP, 1.23ZP, 1.42ZP+UT, 1.92ZP i 1.93ZP:

- 1) utrzymanie i konserwację założeń parkowych,
- 2) na terenie 1.42ZP+UT możliwość lokalizacji obiektów sportu i rekreacji,
- 3) tereny 1.22ZP, 1.23ZP, 1.92ZP i 1.93ZP znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń obowiązują ustalenia określone w § 114 ust. 1 niniejszej uchwały.

**§ 28.** Ustala się dla terenu o podstawowym przeznaczeniu jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.57ZC utrzymanie zieleni cmentarnej z obowiązkiem ochrony wartości kulturowych cmentarza.

**§ 29.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleń niska, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.82ZN, 1.84ZN, 1.85ZN, 1.96ZN, 1.98ZN, 1.99ZN, 1.111ZN:

- 1) funkcję zieleni izolacyjnej od rzeki Narwi i trasy komunikacyjnej,
- 2) możliwość wykorzystania na cele rekreacyjne, ale bez zniszczenia,
- 3) na terenie 1.84ZN:
  - a) utrzymanie istniejącej łąki jako istotnego elementu ekosystemu, bez prawa zabudowy,
  - b) funkcję zieleni izolacyjnej związanej z wałem przeciwpowodziowym,
  - c) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

**§ 30.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren ogrodu działkowego, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.97ZD urządzenie ogrodu z uwzględnieniem możliwego, negatywnego wpływu na jego użytkowanie ze strony układu komunikacyjnego. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 31.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako las, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.109LS funkcję zieleni izolacyjnej od układu komunikacyjnego.

**§ 32.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren budowli przeciwpowodziowej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.112WB:

- 1) utrzymanie istniejącego wału przeciwpowodziowego,
- 2) dla zapewnienia szczelności i stabilności wału zabrania się:
  - a/ przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami i konno,
  - b/ uprawiania gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
  - c/ rozkopywania wałów,
  - d/ wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

#### **Jednostka strukturalna Nr 2 – OKUNIN**

**§ 33.** Na obszarze jednostki istnieje i jest projektowana do rozwoju podstawowa koncentracja obiektów produkcyjno-przemysłowych, przetwórstwa, magazynów, składów, baz. Zakaz lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska.

**§ 34.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.7MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN i 2.36MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowanej działki budowlanej.
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy (wzdłuż pierzei ulic) powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, powierzchnię przyrodniczo czynną – minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów i obiektów,
- 3) zakaz wtórnych podziałów działek powodujących powstanie nowej linii zabudowy na zapleczu istniejącej zabudowy, tj. bez bezpośredniej dostępności do ulicy,
- 4) zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 2 kondygnacji,
- 5) utrzymanie istniejących obiektów usługowych i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu), a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 6) gabaryty i architektura projektowanych i przebudowywanych budynków powinny nawiązywać do charakteru zabudowy jednorodzinnej typowej dla Nowego Dworu Mazowieckiego. W żadnym przypadku budynki nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta,
- 7) budynki gospodarcze na działce nie mogą mieć charakteru prowizorycznego, szpecącego krajobraz, a forma ich użytkowania nie może naruszać warunków zamieszkania i stanowić zagrożenia dla środowiska,
- 8) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce,
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 35.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.6MU:

- 1) możliwość lokalizacji w ramach struktury mieszkaniowej, obiektów rzemieślniczo-usługowych o wysokości do 3 kondygnacji, traktowanych jako równoważny element zagospodarowania wyznaczonego terenu,
- 2) działalność rzemieślniczo-usługowa swoim oddziaływaniem na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza

- poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 3) pomimo zastrzeżeń dotyczących ograniczonej skali oddziaływania na środowisko działalności rzemieślniczo-usługowej uznaje się, że warunki zamieszkania w wyznaczonych rejonach będą o niższym standardzie niż w osiedlach o wykluczonej działalności tego typu,
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 36.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla usług o ograniczonej dostępności, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.11UD utrzymanie istniejących obiektów straży pożarnej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.

**§ 37.** Ustala się dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług i działalności gospodarczej jako funkcji równoważnych, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.16MN/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 38.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy produkcyjno-przemysłowej i usługowej, a oznaczony na rysunku planu symbolem 2.18AP/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki 0,4 ha z możliwością ich łączenia,
- 2) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 3) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 6) wyklucza się wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej na wyznaczonym terenie,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 39.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny produkcyjno-przemysłowe, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów, składów, baz, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1AP, 2.2AP, 2.3AP, 2.4AP, 2.5AP, 2.8AP, 2.19AP, 2.20AP, 2.21AP, 2.22AP, 2.23AP, 2.24AP, 2.25AP, 2.26AP, 2.27AP, 2.28AP, 2.29AP, 2.32AP, 2.33AP i 2.35AP:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i formy użytkowania zainwestowanych terenów zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenów,
- 2) wyznaczone nowe tereny AP użytkowane obecnie rolniczo powinny być stopniowo zagospodarowywane zgodnie z podstawowym przeznaczeniem przy zachowaniu obowiązku przedstawienia projektu zagospodarowania każdego z wydzielonych terenów z respektowaniem zasady wydzielania działek o powierzchni 1 ha (z możliwością ich łączenia) oraz ustaleń dotyczących układu ulicznego, przedstawionych na rysunku planu,
- 3) szkodliwość i uciążliwość działalności gospodarczej nie może przekraczać granic wydzielonych działek. Zakaz lokalizacji działalności szczególnie szkodliwej, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 4) Na terenie 2.1AP możliwość lokalizacji usług handlu i usług różnych,
- 5) na terenach 2.26AP i 2.27AP ustala się możliwość lokalizacji obiektów związanych z segregacją odpadów i ich przystosowaniem do przeładunku i wywozu do utylizacji,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia komunalnego zgodnie z ustaleniami Rozdziału V niniejszej uchwały.

**§ 40.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla urządzeń infrastruktury technicznej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 2.9EG – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I<sup>o</sup>,
  - 2) 2.10EE – elektroenergetyczny punkt zasilający GPZ 110/15 kV – „Nowy Dwór Mazowiecki”,
  - 3) 2.30WZ – stacja wodociągowa,
  - 4) 2.31EC – Zakład Energetyki Ciepłej – Ciepłownia Centralna,
2. Tereny i obiekty wymienione w ust. 1, związane z ogólnomiejską infrastrukturą techniczną pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji obiektów i urządzeń.

**§ 41.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako las, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.34LS:

- 1) Las Księża Góra stanowi istotny element systemu przyrodniczego miasta i jednocześnie obszar zieleni izolacyjnej pomiędzy dwoma koncentracjami zabudowy produkcyjno-przemysłowej, magazynów, składów, urządzeń obsługi miasta w zakresie infrastruktury technicznej,
- 2) w przypadku odkrycia stanowiska archeologicznego należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- 3) obowiązuje tworzenie pasa ochronnego o minimalnej szerokości 10 m na obrzeżach lasu oraz zakaz realizacji budownictwa i ogrodzeń w odległości bliższej niż 30 m od granicy lasu,
- 4) obowiązek uzgadniania działalności inwestycyjnej na terenie lasu z właściwym Nadleśnictwem i Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) obowiązują ustalenia § 113 niniejszej uchwały.

**§ 42.** 1. Ustala się dla wyznaczonego terenu zieleni, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.32ZN funkcję zieleni izolacyjnej od dzielnicy przemysłowej i linii kolejowej stanowiącej wraz z terenami 2.34LS, 5.5LS i 5.6ZC element struktury terenów czynnych przyrodniczo.

1. Ustala się, dla wyznaczonych terenów użytków rolnych – łąk oznaczonych symbolem 2.17RŁ i upraw polowych oznaczonych symbolami 2.37RP i 2.38RP utrzymanie istniejącego użytkowania bez prawa zabudowy. Na terenach tych planowany jest przebieg komunikacyjnej Trasy Olszynki Grochowskiej.

#### **Jednostka strukturalna Nr 4 – NOWODWORZANKA WSCHÓD**

**§ 43.** Na obszarze jednostki istnieje szereg obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym związanych z obsługą transportową, ochroną zdrowia. Wyznaczono nowe koncentracje zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji założeń usługowych stanowiących przedłużenie układu śródmiejskiego w kierunku południowym, wzdłuż ciągu ulicznego Paderewskiego – Morawicza. Szereg lokalizacji usługowych w eksponowanych miejscach wymaga opracowań planów zagospodarowania i zaprojektowania akcentów architektoniczno-planistycznych.

**§ 44.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.23MW, 4.24MW i 4.34MW:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości do 5 kondygnacji,
- 2) na wyznaczonym terenie 4.34MW zabudowa typu osiedlowego z podstawowymi usługami,
- 3) obowiązek przedłożenia projektu zagospodarowania terenu 4.34MW z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych z otaczającymi terenami wyznaczonymi dla realizacji zespołów zabudowy jednorodzinnej i usługami o charakterze centrowym na terenach 4.33UC i 4.35UC:
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 45.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.19MN, 4.21MN, 4.22MN



- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej działalności budowlanej,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy (wzdłuż pierzei ulic) powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, powierzchnię przyrodniczo czynną minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego komunalnego uzbrojenia terenów i obiektów,
- 3) zakaz wtórnych podziałów działek powodujących, tj. powstanie nowej linii zabudowy na zapleczu istniejącej zabudowy w wypadku braku bezpośredniej dostępności do ulicy,
- 4) utrzymanie istniejących obiektów usługowych i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu) a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) na terenach 4.8MN, 4.9MN i 4.10MN odległość zabudowań mieszkalnych od cmentarzy na terenach 1.57ZC i 4.11ZC 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 odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 46.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.27MN, 4.30MN, 4.31MN, 4.32MN i 4.37MN:

- 1) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania każdego z wyznaczonych terenów uwzględniającego zabudowę jednorodziną o zróżnicowanej formie podziału terenu na działki zabudowy szeregowej (o minimalnej powierzchni 180 m<sup>2</sup>), bliźniaczej (o minimalnej powierzchni 400 m<sup>2</sup>), wolnostojącej (o minimalnej powierzchni 550 m<sup>2</sup>), zabudowa o wysokości do 2,5 kondygnacji,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków powinna nawiązywać do charakteru nowej zabudowy jednorodzinnej, typowej dla Nowego Dworu Mazowieckiego. W żadnym przypadku nie mogą powodować dysharmonii w otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta,
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów i lokali usługowych, w których prowadzona działalność powodowałaby uciążliwości dla zamieszkania w osiedlu „ciszy”, dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług podstawowych z zakresu oświaty, służby zdrowia, handlu,
- 4) wyklucza się realizację budynków gospodarczych na danej działce,
- 5) zapewnienie miejsc postojowych lub garażowych na danej działce lub wspólnych dla kilku działek,

- 6) dopuszcza się linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających ulic,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 47.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.17MU, 4.18MU i 4.29MU:

- 1) możliwość lokalizacji w ramach struktury mieszkaniowej zabudowy wielo- i jednorodzinnej, obiektów rzemieślniczo-usługowych o wysokości do 2 kondygnacji, traktowanych jako równoważny element zagospodarowania wyznaczonego terenu,
- 2) działalność rzemieślniczo-usługowa swoim oddziaływaniem na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 3) pomimo zastrzeżeń dotyczących ograniczonej skali oddziaływania na środowisko działalności rzemieślniczo-usługowej uznaje się, że warunki zamieszkania w wyznaczonych rejonach będą o niższym standardzie niż w osiedlach o wykluczonej działalności tego typu,
- 4) dla wyznaczonego terenu 4.29MU obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 48.** Ustala się dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług i działalności gospodarczej jako funkcji równoważnych, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.26MN/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
- 6) koncentracja obiektów usługowych wzdłuż ulic 24KZ, 66KL,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 49.** Ustala się dla wyznaczonych terenów usług centrotwórczych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.1UC, 4.2UC, 4.3UC, 4.4UC, 4.5UC, 4.6UC, 4.25UC, 4.28UC, 4.33UC, 4.35UC, 4.38UC, 4.39UC i 4.40UC:

- 1) utrzymanie istniejących form zróżnicowanego zainwestowania i użytkowania terenów z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów. Dopuszcza się możliwość zmiany form użytkowania części obiektów, ale z zachowaniem terenów dla obiektów centrotwórczych podkreślających rolę ciągu ulic Paderewskiego, Morawicza jako łączników pomiędzy centrum miasta o Osiedlem Młodych,
- 2) obowiązuje zachowanie obiektów i terenów związanych z dworcem PKP, PKS z zapleczem PKS, możliwości lokalizacji obiektów podkreślających centrotwórczą rolę dworców,
- 3) lokalizację na niezainwestowanych terenach 4.28UC, 4.38UC i 4.39UC wielkoprzestrzennych założeń usługowych o charakterze centrotwórczym stanowiących zwieńczenie skrzyżowania trasy Morawicza z trasą Wojska Polskiego,
- 4) obowiązuje powiązanie zagospodarowania terenu 4.35UC z terenem 4.34MW,
- 5) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenów 4.28UC, 4.38UC i 4.39UC z uwzględnieniem powierzchni parkingowych i lokalizacji obiektów stanowiących akcenty architektoniczno-plastyczne,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 50.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako terenu usług, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.20UD utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektu. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały

**§ 51.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako terenu parkingów i obiektów obsługi komunikacyjnej, a oznaczonego na rysunku planu symbolami 4.7KS i 4.12KS:

- 1) teren 4.7KS do wykorzystania jako parking publiczny,
- 2) na terenie 4.12KS utrzymanie istniejącego zainwestowania związanego z funkcjonowaniem komunikacji autobusowej – PKS, z możliwością modernizacji urządzeń i ewentualną zmianą użytkowania na cele innych form usług centrotwórczych,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 52.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako terenu działalności produkcyjno-przemysłowej, drobnej wytwórczości, przetwórstwa, magazynów, składów, baz, a oznaczony na rysunku planu symbolem 4.36AP:

- 1) obowiązuje przedstawienie projektu zagospodarowania terenu z respektowaniem zasady wydzielania działek o powierzchni 1 ha (z możliwością ich łączenia) oraz ograniczania uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych,
- 2) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie

powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,

- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 53.** Ustala się dla wyznaczonego terenu związanego z gospodarką ściekową, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.41NO adaptację terenu i urządzeń zgodnie z obecnym użytkowaniem, możliwość modernizacji i rozbudowy.

**§ 54.** Ustala się dla wyznaczonego terenu zieleni, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.13ZN funkcję zieleni izolacyjnej pomiędzy obiektami obsługi transportu autobusowego PKS a terenami mieszkaniowymi.

**§ 55.** Ustala się dla wyznaczonego terenu byłego cmentarza, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.11ZC:

- 1) zakaz zmiany istniejącej formy użytkowania terenów,
- 2) zakaz zabudowy terenu także przez ogrody związane z pobliskim budownictwem jednorodzinym,
- 3) podejmowanie wszelkich działań na wyznaczonym terenie po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 56.** Ustala się dla wyznaczonego terenu lasu, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.42LS:

- 1) funkcję zieleni izolacyjnej pomiędzy projektowanym osiedlem zabudowy wielorodzinnej a trasą Wojska Polskiego i wielkoprzestrzennym założeniem usługowym,
- 2) funkcję pasażu zielonego.

### **Jednostka strukturalna Nr 5 - DĘBINKA**

**§ 57.** Na obszarze jednostki dominującą formą użytkowania terenu pozostaje użytkowanie specjalne, wojskowe i tereny leśne.

Nowe elementy to cmentarz i tereny związane z działalnością gospodarczą i usługową w powiązaniu z mieszkalnictwem jednorodzinym.

**§ 58.** 1. Określa się ustalenia dla terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, z dodatkową działalnością.

2. Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren mieszkaniowy zabudowy jednorodzinnej z działalnością gospodarczą, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.8MN/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,

- 3) odległość zabudowań mieszkalnych od cmentarza na terenach 5.6UC 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 odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
  - 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
  - 5) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem dróg wewnętrznych,
  - 6) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki,
2. Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.9MU:
- 1) możliwość lokalizacji w ramach struktury mieszkaniowej, obiektów rzemieślniczo-usługowych o wysokości do 3 kondygnacji, traktowanych jako równoważny element zagospodarowania wyznaczonego terenu,
  - 2) działalność rzemieślniczo-usługowa swoim oddziaływaniem na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
  - 3) pomimo zastrzeżeń dotyczących ograniczonej skali oddziaływania na środowisko działalności rzemieślniczo-usługowej uznaje się, że warunki zamieszkania w wyznaczonych rejonach będą o niższym standardzie niż w osiedlach o wykluczonej działalności tego typu,
4. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 59.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny usług ogólnomiejskich centrotwórczych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.2UC, 5.10UC i 5.11UC:

- 1) lokalizację wielkoprzestrzennych założeń usługowych, stanowiących jednocześnie akcenty architektoniczno-plastyczne,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu 5.11UC z ulicy 21KZ za pośrednictwem terenu 5.3UC+UD,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 60.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako tereny specjalne, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.1IS:

- 1) pozostawienie terenu w użytkowaniu Wojska Polskiego,
- 2) wyklucza się prowadzenie działalności powodującej uciążliwość dla warunków zamieszkania na sąsiednich terenach,
- 3) po ewentualnym wyprowadzeniu wojska z tego terenu przeznaczenie go dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem

- wartościowych elementów założeń rekreacyjno-sportowych i obiektów,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 61.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako terenu obsługi komunikacyjnej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.4KS istniejące garaże i parking zabezpieczający miejsca postojowe dla samochodów osobowych związanych z zabudową wielorodzinną i usługami. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 62.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren usługowy, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.3UC+UD:

- 1) utrzymuje się istniejące obiekty i formę użytkowania terenu (usługi rzemieślnicze, handel),
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 5) wyklucza się prowadzenie działalności w formie straganów i kiosków,
- 6) zapewnienie dojazdu od ulicy 21KZ,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 63.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren aktywności gospodarczej z udziałem zabudowy mieszkaniowej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.7AP/M:

- 1) minimalna powierzchnia działki 0,25 ha z możliwością ich łączenia,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) odległość zabudowań mieszkalnych od cmentarza na terenach 5.6UC 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 odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 5) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 6) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować

przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały

**§ 64.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako cmentarz, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.6ZC:

- 1) urządzenie nowego cmentarza na terenach użytkowanych dotąd rolniczo,
- 2) konieczność zabezpieczenia miejsc parkingowych dla pojazdów związanych z działalnością cmentarza,
- 3) obowiązuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu,
- 4) obowiązuje uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

**§ 65.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako las, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.5LS:

- 1) Las Dębinka stanowi istotny element systemu przyrodniczego miasta i jednocześnie obszar zieleni izolacyjnej pomiędzy koncentracją zabudowy produkcyjno-przemysłowej, magazynów, składów i terenami linii kolejowej (północ) a koncentracją zabudowy mieszkaniowej i usługowej (zachód, południowy-zachód) i wraz z projektowanym cmentarzem, Lasem Księża Góra i zielenią niską stanowi element struktury terenów czynnych przyrodniczo,
- 2) wszelkie zmiany przekształcające stan istniejący wymagają uzgodnień z właściwym Nadleśnictwem, Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 3) budownictwo i ogrodzenia nie mogą być lokalizowane bliżej niż 30 m od granicy lasu,
- 4) obowiązuje tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o minimalnej szerokości 10 m na obrzeżach lasu,
- 5) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### **Jednostka strukturalna Nr 6 – OSIEDLE MŁODYCH**

**§ 66.** Podstawowy obszar nowej zabudowy osiedlowej budownictwa wielo- i jednorodzinnego przewidziany do dalszego inwestowania charakteryzujący się nowymi formami urbanistycznego kształtowania zespołów mieszkaniowych i usługowych oraz ich architektury.

Dalsze realizacje powinny rozwijać zapoczątkowane już nowe formy krajobrazu miejskiego.

**§ 67.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami 6.1MW, 6.2MW, 6.3MW+UC, 6.6MW+UC, 6.14MW, 6.28MW i 6.36MW:

- 1) dla terenów 6.1MW, 6.2MW i 6.28MW utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnienia zabudowy na terenach 6.1MW i 6.2MW,
- 2) dla terenów 6.6MW+UC i 6.6MW+UC zabudowa mieszkaniowa z usługami,
- 3) dla terenu 6.14MW zabudowa stanowiąca oprawę wytworzonego ronda wewnątrz południowej struktury mieszkaniowej miasta,
- 4) dla terenów 6.3MW+UC i 6.6MW+UC obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania wyznaczonych nowych terenów zabudowy wielorodzinnej typu osiedlowego wraz z niezbędnymi usługami podstawowymi i zielenią osiedlową. Architektura budynków zbliżona do istniejącego zainwestowania zabudowy wielorodzinnej,
- 5) na terenie 6.36MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i infrastrukturą towarzyszącą,
- 6) dla terenów wymienionych w poz. 1-5 zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 68.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej, a oznaczone na rysunku planu symbolami 6.8MN, 6.10MN, 6.12.MN, 6.13MN, 6.20MN, 6.21MN, 6.22MN, 6.29MN/Z, 6.30MN i 6.31MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji i uzupełnienia zabudowy na terenach 6.21MN, 6.22MN,
- 2) obowiązuje przedłożenie projektów zagospodarowania nowych terenów zabudowy jednorodzinnej ze szczególnym uwzględnieniem ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych. Architektura i gabaryty nowych budynków, wielkość działek budowlanych zbliżona do istniejącego zainwestowania na terenach 6.21MN, 6.22MN,
- 3) na terenie 6.29MN/Z powierzchnia przyrodniczo czynna minimum 60 % powierzchni działki,
- 4) wyklucza się lokalizacje obiektów i urządzeń terenów powodujących szkodliwe i uciążliwe oddziaływanie na środowisko dla warunków zamieszkania,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 69.** Ustala się dla wyznaczonych terenów zieleni urządzonej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.9ZP/MN i 6.11ZP/MN:

- 1) minimalną powierzchnią działki 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) powierzchnię przyrodniczo czynną – minimum 75 % powierzchni działki,
- 4) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 70.** Ustala się dla wyznaczonego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z udziałem usług i działalności gospodarczej jako funkcji



równoważnych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.4MU, 6.5MN/U i 6.40MN/U:

- 1) minimalna powierzchnia działki 200 m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia,
- 2) gabaryty i architektura projektowanych budynków nie mogą powodować dysharmonii w najbliższym otoczeniu i zakłócać krajobrazu miasta, wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na użytkowanym terenie,
- 4) obowiązuje przedłożenie projektu zagospodarowania terenu,
- 5) negatywne oddziaływanie działalności gospodarczej na środowisko nie może przekraczać granic działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 6) dla terenu 6.4MU ustala się możliwość lokalizacji obiektów rzemieślniczo-usługowych o wysokości do 3 kondygnacji, traktowanych jako równoważny element zagospodarowania terenu, przy czym uznaje się, że warunki zamieszkania w wyznaczonych rejonach będą o niższym standardzie niż w osiedlach o wykluczonej działalności tego typu,
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 71.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji usług, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.7UC, 6.15UC, 6.17UT, 6.18UD, 6.19UD, 6.24UD i 6.25UC:

- 1) dla terenów 6.6UC i 6.17UC obowiązek przedłożenia projektów zagospodarowania uwzględniających eksponowane położenie terenów,
- 2) teren 6.24UD przeznaczony jest na usługi o ograniczonej dostępności do określonych grup użytkowników,
- 3) na terenie 6.25UC utrzymuje się istniejącą narożną działkę mieszkaniową wraz z budynkiem mieszkalnym z prawem jego modernizacji (zbieg ulic 25KZ i 70KL),
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 72.** Ustala się dla wyznaczonego terenu zieleni urządzonej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.39ZP/MN:

- 1) lokalizację usług sportu, turystyki i rekreacji wraz z towarzyszącymi usługami i infrastrukturą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 2) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 3) ograniczenie parcelacji do minimalnej powierzchni działki 1500m<sup>2</sup>.

**§ 73.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny produkcyjno-przemysłowe, a oznaczone na rysunku planu symbolami 6.16AP, 6.23AP, 6.32AP i 6.38AP utrzymanie istniejącego użytkowania i zainwestowania terenów z obowiązkiem modernizacji obiektów i urządzeń zmierzających do stałego zmniejszania negatywnego oddziaływania na środowisko i pobliskie zainwestowanie mieszkaniowe. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna

- powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.
2. Na terenie 6.38AP, odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy 07KG nie może być mniejsza od 30 m,
  3. zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 74.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu dla obiektów obsługi komunikacyjnej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.27KS utrzymanie istniejącej formy użytkowania terenu i zainwestowania zespołem garaży oraz parkingiem z udziałem zieleni. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały

**§ 75.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren urządzeń oczyszczania ścieków, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.26NO utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków z możliwością jej rozbudowy, modernizacji.

**§ 76.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleń niska, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.33ZN, 6.34ZN, 6.35ZN i 6.37ZN:

- 1) funkcje zieleni izolacyjnej pomiędzy wałem przeciwpowodziowym od strony Wisły, trasą drogową KG a terenami osiedleńczymi,
- 2) teren 6.35ZN zieleń izolacyjna wzdłuż ulicy.

**Jednostka strukturalna Nr 7 – NADRZECZNA**

**§ 77.** Obszar w znacznym stopniu użytkowany jako zieleń izolacyjna od Wisły wraz z wałem przeciwpowodziowym, zakaz zabudowy tych terenów. W części zachodniej malownicze tereny przeznaczone na potrzeby turystyki, rekreacji w oparciu o obiekt zabytkowy i tereny zatoczki. Tereny zalesione, w części użytkowane na cele specjalne.

**§ 78.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.7MN:

- 1) czasowe utrzymanie istniejącej zabudowy z docelowym założeniem jej likwidacji, bez prawa podziału terenu i realizacji nowej zabudowy,
- 2) obszar zagrożenia powodziowego, rejon wału przeciwpowodziowego, w stosunku do którego obowiązuje zakaz wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m (od stopy wału) i ustalenia zawarte w § 113 niniejszej uchwały,
- 3) docelowe zagospodarowanie – zieleń niska lub leśna,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 79.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren specjalny, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.1IS:

- 1) utrzymanie obiektu zabytkowego,
- 2) jakiegokolwiek działania związane z zabytkowym obiektem spichrza i w jego rejonie w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej

- wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zakaz realizacji urządzeń zakłócających krajobraz,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 80.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren usług turystycznych, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.2UT:

- 1) zagospodarowanie zatoczki na cele portu jachtowego i innego sprzętu pływającego, zarówno dla celów sportowych jak i rekreacyjnych,
- 2) zagospodarowanie obrzeży zatoczki poprzez urządzenia dla obsługi korzystających ze sprzętu pływającego,
- 3) 500 metrowa strefa ochrony konserwatorskiej od Twierdzy Modlin – zakaz realizacji urządzeń zakłócających krajobraz,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 81.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny specjalne, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.3IS i 7.4IS:

- 1) utrzymanie istniejących form użytkowania terenów,
- 2) zakaz penetracji,
- 3) zakaz prowadzenia działalności zagrażającej przewidywanym formom użytkowania terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.2UT,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 82.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny zieleni niskiej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.8ZN, 7.9ZN i 7.10ZN:

- 1) funkcję zieleni izolacyjnej pomiędzy trasą drogową KG, wałem przeciwpowodziowym a wodami Wisły,
- 2) zakaz zabudowy.

**§ 83.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.5LS i 7.6LS:

- 1) utrzymanie powierzchni leśnych stanowiących istotny element systemu przyrodniczego miasta i jednocześnie obszar zieleni izolacyjnej od wód Wisły terenów specjalnych i trasy KG,
- 2) wszelkie zmiany przekształcające stan istniejący wymagają uzgodnień z właściwym Nadleśnictwem, Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 3) budownictwo i ogrodzenia nie mogą być lokalizowane bliżej niż 30 – 50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości drzew) – dotyczy to rejonu wokół lasu oznaczonego symbolem 7.5LS. Wokół lasu 7.6LS tereny nie są przewidywane do zabudowy,
- 4) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 84.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren budowy przeciwpowodziowej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 7.11WB:

- 1) utrzymanie istniejącego wału przeciwpowodziowego,
- 2) dla zapewnienia szczelności i stabilności wału zabrania się:
  - a/ przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami i konno,
  - b/ uprawiania gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału,
  - c/ rozkopywania wałów,
  - d/ wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

### **Jednostka strukturalna Nr 8 – MIESZKA I-go**

**§ 85.** Obszar związany funkcjonalnie z Modlinem Starym, zabudowa wyłącznie uzupełniająca pierzeję ulicy Mieszka I-go.

**§ 86.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny mieszkaniowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.2MN, 8.3MN, 8.5MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji obiektów mieszkalnych z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej i użytkowej działalności budowlanej,
- 2) nowe działki budowlane stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy (wzdłuż pierzei ulic) powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, powierzchnię czynną przyrodniczo minimum 50 % powierzchni działki, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego komunalnego uzbrojenia terenów i obiektów,
- 3) zakaz wtórnych podziałów działek powodujących powstanie nowej linii zabudowy na zapleczu istniejącej zabudowy w wypadku braku bezpośredniej dostępności do ulicy,
- 4) utrzymanie istniejących obiektów usługowych i możliwość lokalizacji usług w formie uzupełniającego przeznaczenia terenu z zastrzeżeniem, że negatywne oddziaływanie działalności usługowej nie może przekraczać lokalu (o ile będzie ona prowadzona w budynku o więcej niż jednym mieszkaniu) a granic działki budowlanej w wypadku lokalizacji usług wolnostojących. Wyklucza się działalność powodującą emisję niezorganizowaną pyłów i odorów,
- 5) zakaz realizacji budowy i ogrodzeń w odległości bliższej niż 30 m od granicy lasu,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 87.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren usług ogólnomiejskich – centrotwórczych, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.1UC:

- 1) adaptację starego budynku dworcowego PKP dla potrzeb usług ogólnodostępnych, centrotwórczych w celu zachowania obiektu i dostosowania do współczesnych potrzeb,
- 2) działania adaptacyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 88.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren usług turystycznych, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.6UT utrzymanie na nim istniejącego zadrzewienia. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały

**§ 89.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren produkcyjno-przemysłowy, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.4AP:

- 1) możliwość lokalizacji obiektów drobnej wytwórczości, magazynów,
- 2) szkodliwość i uciążliwość działalności gospodarczej nie może przekraczać granic wydzielonego terenu, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 90.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren zieleni niskiej, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.7ZN funkcję zieleni izolacyjnej.

### **Jednostka strukturalna Nr 9 – MODLIN TWIERDZA**

**§ 91.** Obszar szczególnej ochrony konserwatorskiej. Podstawowy rejon zainteresowań turystyki specjalistycznej związanej z unikatowym w skali krajowej założeniem fortyfikacyjnym XIX i początków XX wieku.

Znaczna część obszaru w użytkowaniu specjalnym. Po ewentualnej zmianie użytkowania tych terenów preferowanymi formami są realizacje związane z turystyką, rekreacją, ze szkolnictwem wyższym, wystawiennictwem, muzealnictwem. Granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów przyrodniczych i o wartościach kulturowo-historycznych podlegających ochronie także i w stosunku do obszaru Twierdzy przedstawiono w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 92.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.16MW, 9.22MW, 9.26MW, 9.27MW, 9.37MW, 9.38MW, 9.39MW, 9.40MW, 9.43MW i 9.44MW:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej mającej już charakter zabytkowy. Dopuszcza się działania modernizacyjne i zmiany form użytkowania obiektów pod warunkiem uzgodnienia przekształceń z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 2) wyklucza się działania zwiększające intensywność zabudowy poprzez realizację uzupełniającą w ramach wyznaczonych terenów,
- 3) maksymalne zazielenienie terenów mieszkaniowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 4) nowe realizacje wymagają opracowania planu zagospodarowania terenu i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 93.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.5MN, 9.13MN, 9.50MN i 9.67MN:

- 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem rozbudowy obiektów, ich modernizacji i uzupełnienia pierzei zabudowy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) dla nowych zespołów obowiązuje przedstawienie projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Budownictwo wolnostojące na działkach o minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>, maksymalne zazielenienie działek budowlanych. gabaryty i formy architektoniczne w nawiązaniu do istniejących w pobliżu struktur mieszkaniowych,
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 94.** 1. Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą o charakterze rzemieślniczo-usługowym, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.10MU i 9.11MU:

- 1) możliwość lokalizacji w ramach struktury mieszkaniowej zabudowy wielo- i jednorodzinnej, obiektów rzemieślniczo-usługowych do 3-ch kondygnacji nadziemnych, traktowanych jako równoważny element zagospodarowania wyznaczonego terenu,
  - 2) działalność rzemieślniczo-usługowa swoim oddziaływaniem na środowisko nie może przekraczać granic działki, nie może powodować niezorganizowanej emisji pyłów i odorów,
  - 3) pomimo zastrzeżeń dotyczących ograniczonej skali oddziaływania na środowisko działalności rzemieślniczo-usługowej uznaje się, że warunki zamieszkania w wyznaczonych rejonach będą o niższym standardzie niż w osiedlach o wykluczonej działalności tego typu,
  - 4) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.
2. Dopuszcza się wykorzystanie terenów także na cele określone w § 102 pkt. 2 niniejszej uchwały.

**§ 95.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny usługowe, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.15UC, 9.23UD/Z, 9.25UC, 9.28UD, 9.29UD, 9.30UC, 9.31UC, 9.32UC, 9.33UC, 9.34UC, 9.35UC i 9.36UC:

- 1) na terenach zainwestowanych utrzymanie istniejącego zainwestowania z prawem jego rozbudowy, przebudowy, modernizacji, po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do formy działalności inwestycyjno-remontowej i przyszłego przeznaczenia obiektów,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) część z istniejących obiektów posiada wartości zabytkowe,
- 4) na terenie 9.34UC lokalizacja kościoła, obiektów towarzyszących i parkingów,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 96.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny usług turystycznych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1UT, 9.2UT, 9.14UT, 9.21UT, 9.46UT, 9.47UT, 9.48UT, 9.49UT, 9.55UT, 9.56UT, 9.57UT i 9.58UT:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe zainwestowanie terenów usług turystycznych uznając za takie formy usług istniejące fortyfikacje stanowiące najistotniejsze elementy zagospodarowania turystycznego Nowego Dworu Mazowieckiego,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) w celu lepszego dostosowania istniejących zabytkowych obiektów do pełnienia funkcji rekreacyjno-turystycznych możliwość wzbogacenia programu o usługi gastronomiczno-hotelarskie,
- 4) wszelkie działania związane z obiektami fortyfikacyjnymi i terenami z nimi związanymi wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 5) tereny obecnie nie zainwestowane a wyznaczone dla funkcji turystycznej wymagają opracowania projektów zagospodarowania i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 97.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren przemysłowo-produkcyjny, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.41AP:

- 1) utrzymanie istniejącego zainwestowania i profilu działalności,
- 2) ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko do granic zajmowanej działki, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 98.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny technicznej obsługi, a oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 9.19EC - kotłownia dla rejonu Twierdzy Modlin

utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) 9.68NO – projektowana podczyszczalnia ścieków deszczowych.

**§ 99.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla lokalizacji parkingów i obiektów związanych z obsługą komunikacji, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.17KS, 9.18KS, 9.20KS, 9.24KS, 9.42KS i 9.59KS

- 1) utrzymanie istniejącego zainwestowania terenów obsługi komunikacji, z których część jest dotąd użytkowana przez wojsko,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 100.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako teren użytków rolnych, a oznaczony na rysunku planu symbolem 9.63RP:

- 1) utrzymanie istniejących upraw polowych bez prawa zabudowy,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w uzgodnieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) w wypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 101.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny użytków rolnych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.62RŁ i 9.64RŁ:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk stanowiących element systemu przyrodniczego miasta Nowy Dwór Mazowiecki, bez prawa zabudowy,
- 2) utrzymanie istniejących zadrzewień,
- 3) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych w obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących
- 4)
- 5)
- 6) systemów melioracyjnych, w uzgodnieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 7) w wypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 102.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako cmentarze, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.60ZC i 9.61ZC:

- 1) utrzymanie istniejących cmentarzy posiadających istotne walory kulturowe związane z dziedzictwem historycznym Twierdzy i walkami o niepodległość Polski,



- 2) działania na terenie cmentarzy związane ze wznoszeniem obiektów budowlanych, zmianą ogrodzeń wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 103.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleń parkowa, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.3ZP, 9.4ZP, 9.7ZP, 9.45ZP, 9.53ZP i 9.54ZP:

- 1) utrzymanie istniejącej zieleni parkowej jako istotnego elementu systemu przyrodniczego Nowego Dworu Mazowieckiego oraz bardzo ważkiego komponentu struktury funkcjonalnej Twierdzy Modlin i terenów rekreacyjnych miasta,
- 2) zakaz zmiany użytkowania terenów parkowych,
- 3) wszelkie działania w obrębie terenów parkowych muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 104.** Ustala się dla wyznaczonego terenu o podstawowym przeznaczeniu jako las, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.6LS:

- 1) utrzymanie powierzchni leśnej jako istotnego elementu funkcjonalnego Twierdzy Modlin i systemu przyrodniczego w ramach Twierdzy,
- 2) zakaz zmiany użytkowania terenów leśnych,
- 3) wszelkie działania w obrębie lasu muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 105.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako zieleń niska, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.12ZN, 9.65ZN, 9.66ZN utrzymanie kompleksów zieleni niskiej, z których 9.65ZN, 9.66ZN stanowią tereny nadrzeczne nad brzegami Wisły i Narwi, teren 9.12ZN wiąże się z fragmentem północnego odcinka fortyfikacji obwodu zewnętrznego terenu usług turystycznych 9.58UT.

**§ 106.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny specjalne, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.8IS, 9.9IS, 9.51IS, 9.52IS, 9.69IS, 9.70IS, 9.71IS, 9.72IS, 9.73IS, 9.74IS i 9.75IS:

- 1) pozostawienie terenów, zabudowy i form dotychczasowego użytkowania na cele wojskowe zgodnie ze stanem istniejącym,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową,
- 3) w wypadku rezygnacji z dotychczasowego statusu terenów IS wykorzystanie ich na cele usług centrotwórczych typu wyższa uczelnia, tereny muzealne, tereny wystawiennicze, tereny rekreacyjne po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) użytkowanie terenów nie może wpływać negatywnie na warunki funkcjonowania terenów i zainwestowania osiedleńczego znajdującego się pomiędzy zewnętrznym a wewnętrznym obwodem Twierdzy Modlin,

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

### **Jednostka strukturalna Nr 10 – LOTNISKO**

**§ 107.** Obszar po byłym lotnisku wojskowym, predysponowany do wykorzystania na cele dużych przedsięwzięć komunikacji lotniczej o znaczeniu ogólnokrajowym i międzynarodowym a także gospodarczych, sportowo-rekreacyjnych i usługowych w tym technicznych i gastronomiczno-hotelarskich.

**§ 108.** Ustala się dla wyznaczonego terenu byłego lotniska wojskowego, a oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.1LL:

- 1) przeznaczenie terenu na potrzeby lokalizacji lotnictwa cywilnego i lotniczych urzędzeń naziemnych wraz z towarzyszącym zapleczem logistycznym,
- 2) dopuszcza się użytkowanie terenu na potrzeby:
  - a) sportów motorowych, usług typu wystawienniczego, organizacji imprez masowych, miasteczka filmowego itp.,
  - b) lokalizowanie innych usług, w tym technicznych, administracyjnych, gastronomiczno-hotelarskich, składowo-magazynowych i innych nie kolidujących z funkcjami podstawowymi,
- 1) wyklucza się podział terenu na działki dla zabudowy mieszkaniowej, zalesienie i inne formy stałego ekstensywnego zagospodarowania,
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 109.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako tereny usług ogólnodostępnych, centrotwórczych, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.2UC, 10.5UC, 10.6UC, 10.7UC i 10.8UC:

- 1) lokalizację wieloprzestrzennych założeń usługowych wynikających z potrzeb regionu,
- 2) obowiązuje, przy podejmowaniu działań lokalizacyjnych na wyznaczonych terenach, przedłożenie projektu zagospodarowania,
- 3) jako formy przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się działalność usługową o charakterze sportowo-turystycznym, działalność usługowo-remontowo-produkcyjną wynikającą z potrzeb lotnictwa, motoryzacji,
- 4) wyklucza się podział wyznaczonych terenów na działki dla zabudowy mieszkaniowej, zalesienie i inne formy stałego ekstensywnego zagospodarowania,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały.

**§ 110.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu dla potrzeb komunikacji, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.9KS i 10.10KS przeznaczenie ich na parkingi i obiekty obsługi komunikacyjnej. Zasady obsługi komunikacyjnej według Rozdziału V a uzbrojenia komunalnego według Rozdziału VI niniejszej uchwały

**§ 111.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako łąki, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.15RŁ i 10.16RŁ:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk jako istotnych elementów ekosystemu, bez prawa zabudowy,
- 2) w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych na obszarze wyposażonym w urządzenia melioracyjne, inwestor zobowiązany jest do zaprojektowania, zabezpieczenia bądź przebudowy istniejących systemów melioracyjnych, w porozumieniu z właściwym Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

**§ 112.** Ustala się dla wyznaczonych terenów o podstawowym przeznaczeniu jako lasy, a oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.3LS, 10.4LS, 10.11LS, 10.12LS, 10.13LS i 10.14LS:

- 1) utrzymanie istniejących lasów i traktowanie terenów leśnych bez względu na formę ich własności na równi z lasami Skarbu Państwa w realizacji polityki przestrzennej miasta,
- 2) tereny leśne stanowią tu istotny element systemu ekologicznego obszarów chronionych oraz pełnią funkcję zieleni izolacyjnej przewidywanych założeń usługowych od strony trasy KG,
- 3) w przypadku odkrycia stanowisk archeologicznych należy je zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 4) obowiązuje tworzenie ekotonów w postaci pasa ochronnego o minimalnej szerokości 10 m na obrzeżach lasu oraz zakaz realizacji budownictwa i ogrodzeń w odległości bliższej niż 30 – 50 m od granicy lasu (w zależności od wysokości drzew),
- 5) obowiązek uzgadniania działalności inwestycyjnej na terenie lasów z właściwym Nadleśnictwem i Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

## **Rozdział IV**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PRZYRODNICZYCH I O WARTOŚCIACH KULTUROWO-HISTORYCZNYCH PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE**

#### **IV.1. Ustalenia w zakresie ochrony wartości przyrodniczych**

- § 113.** 1. Na terenie miasta obowiązuje zasada zrównoważonego rozwoju.
2. Zakaz zanieczyszczania wód, gleby i powietrza.
  3. Ochrona lasów zgodnie z zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały; ustaleniami dotyczącymi Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rezerwatów przyrody.
  4. Obowiązuje kompleksowa realizacja gospodarki wodno-ściekowej.
  5. Obowiązuje ochrona wód i zakaz ich przegradzania i wygradzania, konieczność zapewnienia dostępu do wód publicznych.
  6. Obowiązuje stała konserwacja wałów przeciwpowodziowych, zakaz zmiany formy ich użytkowania, przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami i

konno, uprawiania gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału. Zakaz rozkopywania wałów, wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

7. Na rysunku planu przedstawiono obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody.

Są to:

**Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu** ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 43 z późniejszymi zmianami, a ostatnio Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 57 z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 188, poz. 306).

Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki obszar chronionego krajobrazu obejmuje:

- tereny międzywala Wisły od południowej granicy miasta do ujścia Narwi,
- tereny tarasu zalewowego Narwi na prawym i na lewym brzegu,
- tereny wokół twierdzy w Modlinie pomiędzy zewnętrznym pasem fortyfikacji a drogą Zakroczym – Nowy Dwór Maz.

Obowiązuje w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu:

- zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych,
- niszczenie ciągów zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk,
- zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych,
- utrzymanie oczek wodnych, stawów, bagien i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym,
- zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, a oczyszczonych do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych,
- zakaz lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m a ogrodzeń 6 m od brzegów naturalnych cieków i naturalnych zbiorników wodnych,
- zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach potencjalnych tarasów zalewowych,

- zakaz niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych, wydm, śladów pierwotnego osadnictwa,
- zakaz lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji, szczególnie szkodliwych dla środowiska, zdrowia ludzi z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,
- zachowanie co najmniej 70 % powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki,
- zachowanie co najmniej 30 % powierzchni biologicznie czynnej na terenie cmentarzy,
- „Nakazuje się stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo”.

W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – poza terenami, na których obowiązują ogólne ustalenia ochronne – wyróżniona jest strefa **szczególnej ochrony ekologicznej**. Dotyczy to: doliny Narwi do rejonu wschodniej granicy miasta, doliny Wisły od południowych granic miasta do Mostu por. Pancera (tzw. dawnego) oraz od Mostu Obrońców Modlina 1939 r. (tzw. nowego) w dół rzeki.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązują ustalenia jak dla Warszawskiego Obszaru Krajobrazu, a ponadto:

- zakaz przeznaczania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- naruszania stanu istniejącego zasobów i warunków przyrodniczego obszaru,
- grodzenia terenów leśnych z wyjątkiem służących gospodarce leśnej.

W dolinie Wisły znajduje się **rezerwat przyrody „Kępy Kazuńskie”**. Ma on łączną powierzchnię 544,28 ha, z czego 111,74 ha znajduje się w granicach Nowego Dworu, a pozostała część należy do gminy Czosnów i Jabłonna.

Od zachodu w dolinie Wisły przylega do granic miasta **rezerwat przyrody „Wikliny Wiślane”**.

Oba wymienione rezerваты zostały ustanowione Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. Nr 166 z 31 grudnia 1998 r., poz. 1224).

Na terenach rezerwatów obowiązuje:

- zakaz pozyskiwania, niszczenia drzew i roślin, za wyjątkiem działań planowych związanych z ochroną rezerwatu,
- zakaz zmiany stosunków wodnych,
- zakaz gromadzenia odpadów, zanieczyszczania wód, gleby, powietrza,
- zakaz ruchu pojazdów, za wyjątkiem służb leśnych i ochrony przyrody, akcji ratowniczych,
- zakaz stosowania środków chemicznych.

2. Na teren miasta Nowego Dworu Mazowieckiego sięga **otulina Kampinoskiego Parku Narodowego**. Według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. Nr 132 z dnia 28 października 1997 r., poz. 876) granica otuliny biegnie od Wyszogrodu „północno-wschodnią granicą rzeki Wisły” aż do m. st. Warszawy. Dnia 15 października 1997 r. Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa wydał zarządzenie Nr 130 w sprawie zatwierdzenia planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego. W wytycznych wynikających z Planu Ochrony do zagospodarowania przestrzennego miast i gmin nie sformułowano specjalnych wytycznych dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki.
3. Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego znajdują się następujące **pomniki przyrody**:

Nr rejestru	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Określenie położenia</li> <li>• Podstawa prawna</li> </ul>	Rodzaj obiektu	Obwód/wysokość
1	2	3	4
230	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przy moście na Narwi</li> <li>• Dz. Urz. R.N. m. st. Warszawy Nr 21 z 27.12.1973 r., poz. 505</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>poza ustaleniami planu</i></p>	Topola czarna	500 cm / 16 m
344	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ulica Paderewskiego 5, obok zabudowań mieszkalnych</li> <li>• Dz. Urz. R.N. m. st. Warszawy Nr 19 z 15.09.1976 r., poz. 105</li> </ul>	2 dęby szypułkowe	310 cm / 25 m 240 cm / 18 m
416	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ulica Łączna 24</li> <li>• Dz. Urz. R.N. m. st. Warszawy Nr 22 z 20.12.1976 r., poz. 125</li> </ul>	Dąb szypułkowy zwany „Michałem”	400 cm / 20 m
540	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ul. Czarneckiego, obok szosy Pomiechówek – Zakroczym,</li> <li>• Dz. Urz. R.N. m. st. Warszawy Nr 10 z 30.10.1977 r., poz. 68</li> </ul>	Topola biała	515 cm / 25 m
1079	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przy drodze Gałachy – Twierdza, obok ogrodzenia starego cmentarza</li> <li>• Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszawskiego Nr 1 z 02.02.1987 r., poz. 18</li> </ul>	Topola biała	520 cm / 30 m
1100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Na pastwisku Z. Szlagowskiego przy drodze biegnącej wzdłuż wału wiślanego</li> <li>• Dz. Urz. Woj. Stoł. Warszawskiego Nr 23 z 21.10.1998 r., poz. 252</li> </ul>	Dąb szypułkowy	375 cm / 22 m

2. W Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów **siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie** (Dz. U. Nr 92 z dnia 3 września 2001 r., poz. 1029) jako chronione wskazano między innymi:
- starorzecza i inne naturalne, eutroficzne zbiorniki wodne (Nymphaeion i Potamogetonion) – poz. 21,

- zalewane muliste brzegi rzek (*Bidentetalia tripartiti*) – poz. 25,
- łąg topolowo-wierzbowy (*Salici-Populetum*) – poz. 84.

Te trzy wyżej wymienione siedliska występują na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego na terasie zalewowej i w międzywałach Wisły.

## 2. Ochronie podlegają także:

### 1) ponadlokalne korytarze ekologiczne:

Dolina Wisły i dolina Narwi jako korytarze ekologiczne o randze krajowej, których szczególną wartością jest awifauna oraz unikatowe walory ornitologiczne.

W koncepcji krajowej sieci ekologicznej Econet-Polska nowodworskie odcinki doliny Wisły i Narwi stanowią – wraz z Kampinoskim Parkiem Narodowym – węzłowy obszar o znaczeniu międzynarodowym oznaczonym symbolem 20M,

### 2) lokalne korytarze ekologiczne, na które składają się:

- a) ciąg terenów od tarasu zalewowej Wisły na południu w rejonie Wólki Górskiej (starorzecze ciągnące się od wału przeciwpowodziowego do drogi Jabłonna – Nowy Dwór Mazowiecki) poprzez lasy: Boża Wola i Księża Góra do doliny Narwi,
- b) połączenie doliny Wisły i Narwi z terenami otwartymi lotniska (poprzez obszar chronionego krajobrazu obrzeża twierdzy Modlin).

## IV.2. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowo-historycznych

**§ 114.** 1. Obiekty i obszary objęte ścisłą ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków:

- Fort „Narew”. 1830 r., nr rejestru 988,
- Twierdza Modlin, twierdza, murowana, początek XIX wieku, rozbudowana 1833-40, 1908, 1910, nr rejestru: 1062/60,
- Spichrz, budynek murowany, I poł. XIX wieku, arch. J. Gay, wraz z terenem przyległym, nr rejestru: 1063/66,
- Zespół urbanistyczny XVII/XIX w., nr rejestru: 1067/740,
- ul. Warszawska 1 – kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła, murowany, 1792, rozbudowany po 1980; nr rejestru 1068,
- dawna austeria, ul. Kościuszki 2, nr rejestru 1541,
- budynek przy ul. Kościuszki 5, nr rejestru 1515,
- budynek przy ul. Mickiewicza 4, nr rejestru 1354,
- willa przy ul. Paderewskiego 9, nr rejestru 1278,
- cmentarz, nr rejestru 1325,
- cmentarz garnizonowy twierdzy Modlin, nr rejestru 1326.

Granice obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczono na rysunku planu.

W strefie tej obowiązuje:

- 1) pełna ochrona historycznej struktury przestrzennej,
  - 2) pełna ochrona obiektu wpisanego do rejestru zabytków w granicach działki, na której dany obiekt jest zlokalizowany,
  - 3) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na obszarze strefy obowiązuje uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 4) prace inwestorskie powinny opierać się na następujących zasadach:
    - a) rekonstrukcji i pełnej rewaloryzacji obiektów zniszczonych oraz konserwacji i ochrony pozostałych obiektów,
    - b) adaptacji obiektów zabytkowych w kierunku dostosowania przyszłej funkcji do wartości i rangi historycznej zabytku,
    - c) zachowania historycznego podziału działek. Niedopuszczalne jest wydzielanie z istniejącej parcelacji kolejnych działek mogących w przyszłości spowodować zagęszczenie zabudowy i zachwianie układu przestrzennego zabytku i bezpośredniego otoczenia.
2. Obiekty i obszary objęte pośrednią ochroną konserwatorską, stanowiące lokalne wartości kulturowe:
- ul. Bohaterów Modlina 43 – budynek mieszkalny murowany, pocz. XX wieku,
  - ul. Daszyńskiego 18 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
  - ul. Kościuszki 1 – budynek mieszkalny murowany, I poł. XIX wieku, przebudowany 1892 (d. Austerii),
  - ul. Kościuszki 5 – budynek mieszkalny murowany, początek XX wieku,
  - ul. Łukaszewskiego 3 – budynek mieszkalny drewniany, XIX/XX wiek,
  - ul. Wybickiego 4 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
  - ul. Wybickiego 10 – budynek mieszkalny drewniany (otynkowany), początek XX wieku,
  - ul. Mieszka I – budynek mieszkalny murowany, początek XX wieku (PKP – 13),
  - ul. Mieszka I – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku (PKP – 15),
  - Zespół budynków murowanych PKP:
    - Budynek stacji,
    - Budynek gospodarczy,
    - Wieża ciśnień,
  - ul. Mieszka I 24 – budynek mieszkalny drewniany, I ćw. XX wieku,
  - ul. Mieszka I 50 – budynek mieszkalny drewniany, lata 20-te XX wieku,
  - ul. Okrzei 1 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
  - ul. Paderewskiego 9 – willa drewniana, koniec XIX wieku,
  - ul. Paderewskiego 17 – budynek mieszkalny drewniany w typie dworku, II poł. XIX wieku,



- ul. Sukienna (d. Stalla) 20 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
- ul. Sukienna 28 – budynek mieszkalny drewniany otynk., początek XX wieku,
- ul. Sukienna 48 – budynek mieszkalny drewniany – początek XX wieku,
- ul. Warszawska 1 – plebania murowana, I ćw. XX wieku,
- ul. Warszawska 4 (Łukaszewskiego) – budynek mieszkalny murowany, I ćw. XX wieku (d. przedszkole),
- ul. Warszawska 18 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
- ul. Zakroczymska 38 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
- ul. Zakroczymska 40 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
- ul. Kopernika 21 – budynek mieszkalny,
- ul. Daszyńskiego 2 – budynek mieszkalny,
- ul. Kościuszki 13 – budynek mieszkalny,
- ul. Lotników 20 – budynek mieszkalny,
- ul. Wybickiego 14 i 18 – budynek mieszkalny,
- ul. Mazowiecka 21 – budynek mieszkalny,
- ul. Sukienna 26, 28, 48, 60 – budynek mieszkalny,
- kościół św. Michała,
- cmentarz garnizonowy,
- cmentarz parafialny,
- cmentarz żydowski,
- cmentarz ewangelicki,
- cmentarz prawosławny,
- budynek drewniany dawnej straży poczty kurierskiej przy ul. Paderewskiego 19,
- zespół budynków koszarowych przy ul. Paderewskiego 3a i 3b.

Granicę obszaru strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej wyznaczono na rysunku planu.

W strefie tej obowiązują:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
- 2) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej,
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy,
- 4) usunięcie lub odpowiednia przebudowa obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołów i obiektów,

- 5) przy podejmowaniu wszelkich działań i zamierzeń na obszarze strefy obowiązuje uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Na obszarze stanowiska archeologicznego o numerze ewid. 52-63/18 obejmującego teren średniowiecznego grodu oraz na obszarze konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych (w granicach strefy ochrony układu urbanistycznego miasta XVIII-wiecznego), obejmującej nawarstwienia kulturowe związane z powstaniem i rozwojem miasta – wyznaczonych na rysunku planu, przy podejmowaniu wszelkich działań inwestycyjnych związanych z robotami ziemnymi obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wzizt). planowane i uzgodnione inwestycje (na etapie robót ziemnych) muszą być prowadzone przy stałym udziale archeologa. Szczegółowy zakres prac archeologicznych ustala WKZ na etapie uzgadniania projektu decyzji wzizt.
3. W odniesieniu do ochrony systemu fortyfikacji Twierdzy Modlin jako „parku kulturowego” przyjmuje się poniższe generalne zasady ochrony:  
Podział terenu Twierdzy na 4 strefy ochrony konserwatorskiej w zależności od stopnia zachowania historycznych struktur twierdzy:

**I STREFA** – obejmuje czytelnie zachowane, historyczne struktury przestrzenne twierdzy obejmujące ciągi i zespoły budowli ziemnych, murowanych i drewnianych, z ewentualną zielenią forteczną, drogami fortecznymi, urządzeniami infrastruktury technicznej itp.

Strefa I obejmuje obwód zewnętrzny, obwód wewnętrzny, zespół koszarowy budynków oficerskich między obwodami.

**W obwodzie zewnętrznym** jest zachowany: pełen narys umocnień ziemnych, z podziałem na 6 frontów (Parysowski, Księcia Warszawskiego, Borodino, Św. Jerzego, Połtawski i Ostrołęcki). W obwodzie wału twierdzy wyróżniają się 3 zespoły bastionowe tworzące korony: Utracką, Środkową, Modlińską. Na przedpolu wału głównego zachowały się raweliny i lunety, również mur Carnota (1832-41) oraz większość obiektów architektonicznych, wśród których wyróżniają się: bramy: Saperska (1837-39), Korony Utrackiej (1836-37), Zakroczymska (1833-41), Ledóchowskiego (1832-41), Północna (1832-41), Szulca (1832-41) i Ostrołęcka (1836), Działobitnia Napoleońska (1811-12), grzybkowe reduty (1834-37) i (1833-37) oraz półokrągłe działobitnie (1834-37).

**W obwodzie wewnętrznym** zachowany jest pełen narys umocnień ziemnych złożony z 5 bastionów i rawelinu. Wśród zachowanych w większości obiektów architektonicznych wyróżniają się: bramy – Poniatowskiego (1811-12), Północy (1811-12), Dąbrowskiego (1837) oraz Działobitnia Dehna (1839) oraz unikatowy budynek koszar obronnych (1864-70) o długości 2300 m, dostosowany ukształtowaniem do ziemnego obwodu obronnego (zachowana wieża ciśnień i inne obiekty na dziedzińcu koszar).

Przed rawelinem obwodu wewnętrznego zachowany zespół oficerskich budynków koszarowych z przełomu XIX i XX wieku.

Dla strefy tej przyjmuje się następujące ustalenia:

- należy określić szczegółowo zalecenia konserwatorskie dotyczące zachowanych

elementów, w tym między innymi odtworzenia na fragmentach profili i narysów budowli ziemnych (wykonać szczegółowe studium na ten temat i zalecenia powinny być wynikiem tego studium),

- ograniczenie programu wyłącznie do funkcji dydaktyczno-poznawczych powiązanych z zielenią oraz do funkcji je obsługujących,
- zakaz wprowadzania obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem, z wyjątkiem „małej architektury”, niezbędnej dla obsługi funkcji dydaktycznych,
- zalecenie likwidacji zabudowy substandardowej oraz rewaloryzacji (modernizacji) zabudowy degradującej swoją formą architektoniczną i funkcją zabytkowe otoczenie,
- zalecenie selektywnej likwidacji zieleni i elementów zagospodarowania ograniczających ekspozycję zabytkowych walorów Twierdzy.

**II STREFA** – obejmuje obszary, na których historyczne struktury (obejmujące również drogi forteczne, urządzenia infrastruktury technicznej itp.) zachowały się częściowo lub szcążkowo w układach rozproszonych, bez pierwotnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak też obszary i otwarte wnętrza przylegające do zewnętrznego obwodu twierdzy.

W strefie tej dopuszcza się nowe obiekty budowlane spełniające warunki nowego uzupełnienia (jako kategorii zabiegu konserwatorskiego) i nie kolidujące w swojej formie architektonicznej z zabytkowym otoczeniem.

**III STREFA** – obejmuje obszary, na których historyczne struktury twierdzy nie zachowały się w całości.

W strefie preferowane są tereny zieleni urządzonej i dopuszczone nowe obiekty budowlane z preferencją obiektów spełniających warunki nowego uzupełnienia, nie ograniczające ekspozycji krajobrazowej zachowanych elementów twierdzy i nie kolidujące w swojej formie architektonicznej z zabytkowym otoczeniem, przy ekstensywnym zagospodarowaniu obszaru i uczytelnieniu historycznego układu dróg fortecznych. Na obszarach, gdzie sposób zagospodarowania jest przesądzony niezbędna jest modernizacja obiektów, które swoją funkcją i formą kolidują z zabytkowym otoczeniem.

#### **IV STREFA** – obejmuje obszary byłej esplanady.

W strefie tej dopuszcza się formy zagospodarowania nie wpływające na ograniczenie ekspozycji krajobrazowej twierdzy i nie koliduje w swej funkcji i formie z jej zabytkowym charakterem.

#### **Ponadto wprowadza się następujące zalecenia ogólne:**

- 1) Zakazuje się wprowadzanie obiektów budowlanych powiązanych trwale z gruntem z wyjątkiem małej architektury (cmentarz) + (strefa II).
  - 2) Dopuszcza się funkcje rekreacyjne z możliwością wprowadzenia małej architektury związanej z funkcją i nie kolidujących swoją formą architektoniczną z zabytkowym otoczeniem.
  - 3) Dopuszcza się obiekty budowlane spełniające wyłącznie warunki nowego uzupełnienia.
  - 4) Obszary zdegradowane wymagające kompleksowej rehabilitacji. Zaleca się likwidację zabudowy substandardowej, rewaloryzację i modernizację budowli o wysokich walorach użytkowych o formie architektonicznej i funkcji degradującej zabytkowe otoczenie.
  - 5) Zaleca się likwidację istniejącej zabudowy ograniczającej i degradującej szczególnie wartościową ekspozycję krajobrazową twierdzy (najazd od strony Serocka).
  - 6) Zaleca się likwidację selekcyjną istniejących zespołów zieleni i ich przystosowanie do funkcji rekreacyjnych z zakazem wprowadzania obiektów budowlanych trwale powiązanych z gruntem.
  - 7) Zaleca się prowadzenie elementów identyfikacyjnych obszar z twierdzą (nazewnictwo, informacja wizualna, symbolika, itp.).
2. W odniesieniu do układu miejskiego przyjmuje się następujące zasady ochrony:
- 1) wzniesienie odpowiedniego budynku na miejscu dawnego ratusza – formą nawiązującego do ukształtowania obiektu historycznego, z programem: uzupełnienia funkcji administracyjnych obecnego Urzędu Miejskiego, ewentualnie Pałac Ślubów, sale ekspozycyjne, wystawowe, restauracja, itp.,
  - 2) uporządkowanie w zakresie drzewostanu środkowej alei w parku, jaki zajmuje powierzchnię Wielkiego Rynku i przeprowadzenie jej do końca tak, aby odtworzyć perspektywę wzdłuż osi głównej założenia miejskiego z 1782 r.,
  - 3) utrzymanie niskiego ogrodzenia tego parku,
  - 4) bezwzględne zachowanie istniejących linii regulacyjnych ulic: Kościuszki, Wybickiego, oraz ulic na obszarze leżącym między ulicami: Warszawską i Sukienną oraz od Starego Rynku, tj. od zbiegu ulic Warszawskiej i Zakroczymskiej do końca ciągów ulic Zdobywców Kosmosu i Focha w kierunku wschodnim,
  - 5) na wyżej wymienionym obszarze dopuszczalna jest nowa zabudowa o wysokości nie przekraczającej 3 kondygnacji, z pełnym wyłączeniem zabudowy blokowej. W rejonie Wielkiego Rynku, tzn. przy ulicach Kościuszki i Wybickiego oraz na fragmencie ul. Sukienniej – ewentualna

nowa zabudowa, której wysokość nie powinna przekraczać 2 kondygnacji i nie powinna odbiegać charakterem od występującej tam zabudowy,

- 6) należy utrzymać (i ewentualnie adaptować) budynki przy ul. Kościuszki 2, 1, 5, 13 oraz przy ul. Wybickiego 20,
- 7) należy przeprowadzić inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynków (w kolejności według ważności zagadnienia) ul. Paderewskiego 9, ul. Okrzei 5, ul. Okrzei 3, ul. Sukiennej 48, ul. Zakroczymska 36, ul. Przejazd 3 r. Sobieskiego, ul. Zakroczymska 38 r. Targowej, ul. Warszawska 18,
- 8) pożądane jest przeprowadzenie wykopaliskowych badań archeologicznych na terenie dawnego, zniwelowanego grodziska.

## Rozdział V

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

**§ 115.** 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny przeznaczone na cele obsługi komunikacyjnej i ustala następujące warunki zagospodarowania:

a) klasyfikacja ulic

Oznaczenie na rysunku planu	Nazwa ulicy, trasy	Klasa trasy	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Postulowana minimalna szerokość jezdni [m]
1	2	3	4	5
01 S	droga krajowa ekspresowa S7	S 2/2	40,0	2 x 10,5
02 KG	droga krajowa Nr 62 ul. Gen. Thommeé od granic opracowania do projektowanej	G 2/2	35,0	2 x 7,0
03 KG <sup>*)</sup>	ul. projektowana od granic opracowania do ul. Gen. Thommeé	G 2/2	35,0	2 x 7,0
04 KG	droga krajowa Nr 85 ul. Gen. Thommeé od granic jednostki 11 do mostu por. Pancera	G 2/2	35,0	2 x 7,0
05 KG	droga krajowa Nr 85 ul. Gen. Thommeé od Mostu Por. Pancera do Mostu Marszałka Piłsudskiego	G 2/2	35,0	2 x 7,0

<sup>\*)</sup> przebieg ulicy 03KG na północnym odcinku może ulec zmianie w związku z projektowanym włączeniem do węzła Trasy Olszynki Grochowskiej na terenie gminy Pomiechówek.

06 KG	droga wojewódzka Nr 630 ul. Obwodnicowa, ul. Wojska Polskiego od Gen. Thommeé do projektowanej	G 1/2	30,0	7,0
07 KG	droga projektowana od ul. Wojska Polskiego do granic opracowania	G 1/2	25,0	7,0
08 KG	od przejazdu kolejowego do drogi Nr 631	G 1/2	25,0	7,0
09 KG	droga wojewódzka Nr 631 ul. Okunin do granicy opracowania	G 1/2	25,0	7,0
10 KZ	ul. Gen. J. Bema od ul. Gen. Thommeé do ul. Gen. Chrzanowskiego	Z 1/2	25,0	7,0
11 KZ	ul. Gen. Chrzanowskiego i ul. Gen. Ledóchowskiego od ul. Gen. Bema do ul. Gen. J. Dąbrowskiego	Z 1/2	20,0	7,0
12 KZ	ul. Gen. I. Ledóchowskiego od ul. Gen. J. Dąbrowskiego do ul. Obwodowej	Z 1/2	20,0	7,0
13 KZ	droga wojewódzka Nr 631 ul. Warszawska od ul. Gen. Thommeé do ul. projektowanej 14KZ	Z 2/2	35,0	2 x 7,0
14 KZ	droga wojewódzka Nr 631 ul. projektowana od ul. Warszawskiej do ul. Mazowieckiej	Z 1/2	20,0	7,0
15 KZ	droga wojewódzka Nr 631 ul. Modlińska od ul. Mazowieckiej do ul. Paderewskiego	Z 1/2	20,0	7,0
16 KZ	odcinek projektowany, ul. Bohaterów Modlina od ul. Paderewskiego do ul. Chemików	Z 2/2	20,0 - 35,0	7,0
17 KZ	droga wojewódzka Nr 631 ul. Okunin	Z 1/2	20,0 - 30,0	7,0
18 KZ	ul. Przemysłowa od ul. Okunin do ulicy 19 KZ	Z 1/2	25,0	7,0
19 KZ	ul. projektowana od ul. Przemysłowej do ul. Okunin	Z 1/2	25,0	7,0
20 KZ	ul. Leśna od ul. Okunin do przejazdu kolejowego	Z 1/2	25,0	7,0
21 KZ	ul. Leśna od przejazdu kolejowego do ul. Wojska Polskiego	Z 1/2	25,0	7,0
22 KZ	ul. Paderewskiego	Z 1/2	25,0	7,0

	od proj. Bohaterów Modlina do przejazdu kolejowego			
23 KZ	ul. Wojska Polskiego od przejazdu kolejowego do drogi Nr 630	Z 1/2	25,0	7,0
24 KG (KZ)*	droga wojewódzka Nr 630 od projektowanej 07 KG do ul. Wojska Polskiego	Z 1/2	30,0	7,0
25 (KG) KZ*)	droga wojewódzka Nr 630 ul. Wojska Polskiego do granicy opracowania	Z 1/2	30,0	7,0
26 KZ	ul. Mieszka I od ul. Gen. Thommeé do granicy opracowania	Z 1/2	20,0	7,0
27 KL	Projektowana od ul. Gen. Thommeé do 03KG	L 1/2	15,0	6,0
28 KL	Projektowana od ul. Gen. Thommeé do jednostki 10.2UC	L 1/2	15,0	6,0
29 KL	ul. Obwodowa od ul. Gen. Bema do ul. Gen. Ledóchowskiego	L 1/2	15,0	6,0
30 KL	ul. Poniatowskiego od ul. Gen. Ledóchowskiego do ul. Gen. Bema	L 1/2	15,0	6,0
31 KL	ul. Gen. Bema od ul. Gen. Chrzanowskiego do granicy z terenem 9.2 IS	L 1/2	15,0	6,0
32 KL	ul. 29 Listopada od ul. Obwodowej do ul. Bema	L 1/2	15,0	6,0
33 KL	ul. Obwodowa od ul. Bema do ul. Szpitalnej	L 1/2	15,0	6,0
34 KL	ul. Szpitalna od ul. Obwodowej do ul. 29 Listopada	L 1/2	15,0	6,0
35KL	ul. Kadetów, ul. Michnicza od ul. Szpitalnej do ul. 29 Listopada	L 1/2	15,0	6,0
35 KL	ul. Prądzyńskiego od ul. Obwodowej do ul. Gen. Ledóchowskiego	L 1/2	15,0	6,0
37KL	ul. Gen. Dąbrowskiego od ul. Obwodowej do ul. Gen. Ledóchowskiego	L 1/2	15,0	6,0
38 KL	ul. I Pułku Lotniczego Warszawa od ul. Obwodowej do granicy jednostki 9.1 UT	L 1/2	20,0	7,0
39KL	ul. Obwodowa od ul. Chłodnej do ul. I Pułku Lotniczego Warszawa	L 1/2	20,0	7,0

\*) po zrealizowaniu ulicy 07KG klasa ulic ulegnie zmianie na zbiorcze, oznaczone symbolem KZ

40 KL	ulica bez nazwy od ul. Gen. Thommeé do jednostki wojskowej	L 1/2	15,0	6,0
41 KL	ul. Warszawska od ul. Modlińskiej - projektowanej do ul. Legionów	L 1/2	20,0	7,0
42 KL	ul. Warszawska od ul. Legionów do ul. Bohaterów Modlina	L 1/2	15,0	6,0
43 KL	ul. Paderewskiego od ul. Warszawskiej do ul. Modlińskiej – projektowanej	L 1/2	20,0	7,0
44 KL	ul. Wybickiego od ul. Warszawskiej do ul. Sukiennej	L 1/2	15,0	6,0
45 KL	ul. Kościuszki od ul. Warszawskiej do ul. Sukiennej	L 1/2	15,0	6,0
46 KL	ul. Jana III Sobieskiego od ul. Magistrackiej do ul. Kościuszki	L 1/2	15,0	6,0
47 KL	ul. Zakroczymska od ul. Warszawskiej do ul. Kościuszki	L 1/2	15,0	6,0
48 KL	ul. Targowa, ul. Projektowana od ul. Zakroczymskiej do ul. Warszawskiej	L 1/2	15,0	6,0
49 KL	ul. Magistracka od ul. Warszawskiej do ul. Sukiennej	L 1/2	15,0	6,0
50 KL	ul. Sukienna od ul. Magistrackiej do ul. Spacerowej	L 1/2	15,0	6,0
51 KL	ul. Spacerowa od ul. Sukiennej do ul. Bohaterów Modlina	L 1/2	15,0	6,0
52 KL	ul. Lotników od ul. Daszyńskiego do ul. Spacerowej	L 1/2	15,0	6,0
53 KL	ul. Marszałka Focha, ulica bez nazwy od ul. Wybickiego do ul. Bohaterów Modlina	L 1/2	15,0	6,0
54 KL	ul. Zdobywców Kosmosu od ul. Wybickiego do ul. Bohaterów Modlina	L 1/2	15,0	6,0
55 KL	ul. projektowana od ul. Bohaterów Modlina do ul. Bohaterów Modlina	L 1/2	15,0	6,0
56 KL	ul. Chemików, ul. Inżynierska od ul. Bohaterów Modlina do ul. Paderewskiego	L 1/2	12,0	6,0
57KL	ulica projektowana	L 1/2	15,0	6,0



	od ul. 55KL do ulicy Okunin			
58 KL	ul. Partyzantów od ul. Legionów do ul. Paderewskiego	L 1/2	15,0	6,0
59 KL	ul. Słowackiego od ul. Bohaterów Modlina do ul. projektowanej KD	L 1/2	15,0	6,0
60 KL	ul. Nałęczka od ul. Warszawskiej do przejazdu kolejowego	L 1/2	15,0	6,0
61 KL	ul. Legionów od ul. Warszawskiej do ul. Piaskowej	L 1/2	15,0	6,0
62KL	ul. Mazowiecka od ul. Warszawskiej do terenu 1.54KS	L 1/2	15,0	6,0
63 KL	ul. Nowodworska, ul. Akacyjowa od przejazdu kolejowego do ul. Sienkiewicza	L 1/2	15,0	6,0
64 KL	ulica projektowana od ul. Sienkiewicza do ul. Wojska Polskiego	L 1/2	15,0	6,0
65 KL	ul. Sienkiewicza, ul. Wiejska od ul. Wojska Polskiego do ul. Długiej	L 1/2	15,0	6,0
66 KL	ul. Długa od ul. Akacyjowej do drogi Nr 630	L 1/2	15,0	6,0
67 KL	ulica bez nazwy od ul. Wojska Polskiego do terenów 4.25UC i 4.28UC	L 1/2	15,0	6,0
68 KL	ul. Łączna od drogi Nr 630 do ul. projektowanej 71 KL	L 1/2	15,0	6,0
69 KL	ul. projektowana od ul. Łącznej do ul. Gen. Berlinga	L 1/2	15,0	6,0
70 KL	ul. Gen. Berlinga od ul. Wiosennej do ul. Wojska Polskiego	L 1/2	20,0	7,0
71 KL	ul. projektowana od ul. Łącznej do ul. projektowanej 07 KG	L 1/2	15,0	6,0
72 KL	ul. Wiosenna od 70 KL do 73 KL	L 1/2	20,0	7,0
73 KL	ul. projektowana od ul. Wiosennej do ul. Młodzieżowej	L 1/2	15,0	6,0
74 KL	ul. Prymasa Wyszyńskiego od ul. Młodzieżowej do terenu 6.16AP	L 1/2	20,0	7,0
75 KL	ul. Młodzieżowa od ul. Prymasa Wyszyńskiego do ul. Gen. Okulickiego	L 1/2	15,0	6,0

76 KL	ul. Gen. Okulickiego od ul. Młodzieżowej do ul. Wojska Polskiego	L 1/2	20,0	7,0
77 KL	ul. projektowana od ul. Gen. Okulickiego do ul. Łącznej	L 1/2	15,0	6,0
78 KL	ul. projektowana, ul. Miła od ul. Leśnej do ul. Wojska Polskiego	L 1/2	15,0	6,0
79 KL	ul. Miła od 83 KL do KD	L 1/2	15,0	6,0
80 KL	ulica bez nazwy (do dworca PKS) od ul. Wojska Polskiego do ul. Małej	L 1/2	15,0	6,0
81 KL	ul. Mała od ulicy do dworca PKS do ul. Leśnej	L 1/2	15,0	6,0
82 KL	projektowane przedłużenie ul. Miłej od ul. Leśnej do ul. projektowanej 84 KL	L 1/2	15,0	6,0
83 KL	ul. projektowana od ul. projektowanej 84 KL do granicy opracowania	L 1/2	15,0	6,0
84 KL	ul. projektowana od ul. Wojska Polskiego do ul. projektowanej 83 KL	L 1/2	15,0	6,0
85 KL	ul. projektowana od ul. Okunin do ul. projektowanej 86 KL	L 1/2	15,0	6,0
86 KL	ul. projektowana od ul. projektowanej 85 KL do ul. projektowanej 87 KL	L 1/2	15,0	6,0
87 KL	ul. projektowana od ul. Okunin (bez relacji) do ul. projektowanej 88 KL	L 1/2	15,0	6,0
88 KL	ul. projektowana od ul. Okunin do ul. projektowanej 19 KZ	L 1/2	15,0	6,0
89 KL	ul. Gospodarcza od ul. Okunin do granicy opracowania	L 1/2	15,0	6,0
90 KL	ul. Towarowa od ul. Nowołęcznej do ul. Leśnej	L 1/2	15,0	6,0
91 KL	ul. Nowołęczna od ul. Okunin do ul. Sportowej	L 1/2	15,0	6,0
92 KL	ul. Sportowa od ul. Leśnej do ul. Nowołęcznej	L 1/2	15,0	6,0
93 KL	ul. Sportowa od ul. Nowołęcznej do ul. Paderewskiego	L 1/2	15,0	6,0

94KL	ul. Górską od ul. Chemików do ul. Nowołącznej	L 1/2	15,0	6,0
95KL	ul. projektowana od ul. Inżynierskiej do ul. Sportowej	L 1/2	15,0	6,0
96KL	ul. projektowana od ul. Wojska Polskiego do ul. Łącznej	L1/2	15,0	7,0
97KL	ul. projektowana od ul. 78KL do ul. 81KL	L1/2	15,0	7,0
98KL	od ul. 17KZ	L1/2	15,0	6,0

- b) chodniki dla pieszych zlokalizowane po obu stronach jezdni,
  - c) w liniach rozgraniczających nowych i przebudowywanych ulic oznaczonych symbolami „KL” i „KD” przewidzieć lokalizację ścieżek rowerowych,
  - d) w liniach rozgraniczających ulic ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
  - e) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD przeznaczone na drogi klasy dojazdowej, dla których ustala się następujące warunki zagospodarowania:
    - a) szerokość pasa ulicznego w liniach rozgraniczających 10,0 m wraz z poszerzeniami na skrzyżowaniach,
    - b) jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu o szerokości minimum 2,5 m każdy,
    - c) chodniki dla pieszych zlokalizowane po obu stronach jezdni,
    - d) w liniach rozgraniczających ulic ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach szczególnych,
    - e) możliwość lokalizacji elementów małej architektury jak słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci i elementy dekoracyjne.
  2. Dopuszcza się uściślenie szerokości ulic w liniach rozgraniczających na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu i projekt realizacyjny, za zgodą zarządcy drogi; zmiana szerokości, o której mowa wyżej nie może przekraczać 20 % wartości określonych w ust. 1 (kolumna 4 tabeli).
  3. Ustala się skrzyżowania na ulicach klas – główne „KG” oraz zbiorcze „KZ” wyłącznie wyznaczone na rysunku planu. Dopuszcza się urządzenie czwartego wlotu na skrzyżowaniach wyznaczonych jako trójwlotowe.
  4. Ustala się zakaz urządzania bezpośrednich zjazdów na przyległe działki ze wszystkich ulic klasy głównej „KG” – w tym ulic 24KG (KZ) i 25KG (KZ) oraz dróg klasy zbiorczej 13KZ i 14KZ.  
Ustala się również zakaz podziałów gruntów w sposób powodujący konieczność urządzania takich zjazdów.  
Dopuszcza się funkcjonowanie legalnych zjazdów z ulic „KG” za zgodą zarządcy drogi.  
Zaleca się ograniczanie liczby zjazdów z pozostałych dróg klasy zbiorczej „KZ”.

5. Ustala się zasadę urządzenia docelowych, bezkolizyjnych przekroczeń linii kolejowej przez następujące ulice: 22KZ – 23KZ, 20KZ – 21KZ i 08KG. Dopuszcza się lokalizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych.
6. Ustala się następujące minimalne odległości linii nowej zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
  - dla ulic klasy głównej, oznaczonych symbolami 02KG, 03KG, 05KG, 06KG, 07KG, 08KG, 09KG, 24KG(KZ), 25KG(KZ) oraz dla ulic klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 13KZ i 14KZ  
- 20 m
  - dla ulic wymienionych wyżej od linii zabudowy mieszkaniowej - 30 m
  - dla pozostałych ulic klasy zbiorczej „KZ” - 8 m
  - dla ulic klasy lokalnej „KL”  
- 6 m
  - dla ulic klasy dojazdowej „KD”  
- 5 m.

Dopuszcza się zmniejszenie odległości, o których mowa wyżej, w przypadku uzupełniania zabudowy w wykształconych pierzejach ulic.

2. Przedstawione na rysunku planu zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej obowiązują w odniesieniu do poszczególnych klas ulic w zakresie:
  - 1) szerokości ulic w liniach rozgraniczających,
  - 2) szerokości pasa jezdni,
  - 3) zasad rozmieszczenia sieci infrastruktury technicznej rozumianej jako możliwość lokalizacji poszczególnych rodzajów sieci w przekroju ulicy.

## Rozdział VI

### ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**§ 116.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych w planie na cele zabudowy w sieć wodociągową, zasilaną z sieci miejskiej,
- 2) dostawy wody bezpośrednio z miejskiej wodociągowej sieci rozdzielczej po jej rozbudowie, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) lokalizację tras wodociągów w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- 4) w przypadku eksploatacji indywidualnych ujęć wody, obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody z ustaleniem zasobów, a wielkość zasobów wymaga uzgodnienia z odpowiednimi władzami a oparciu o przepisy szczególne,
- 5) uwzględnienie przy budowie sieci wymagań przeciwpożarowych, szczególnie w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych,
- 6) zakaz wykorzystywania istniejących, lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki,
- 7) dla eksploatowanych ujęć wody obowiązek wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 117.** W zakresie kanalizacji ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem kanałów grawitacyjnych oraz przepompowni i kanałów tłocznych,
- 2) dla terenów znajdujących się w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do tej kanalizacji,
- 3) dla terenów znajdujących się poza zasięgiem sieci kanalizacji sanitarnej do czasu budowy kanalizacji zbiorczej, dopuszcza się stosowanie lokalnych ekologicznych rozwiązań unieszkodliwiania ścieków umożliwiających następnie bezkolizyjne podłączenie ich do kanalizacji komunalnej po jej wykonaniu,
- 4) obowiązek podłączenia istniejących obiektów do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej wykonaniu,
- 5) w wypadku wytwarzania agresywnych ścieków technologicznych obowiązek ich neutralizacji w miejscu powstawania przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji,
- 6) docelowe odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
- 7) skład ścieków opadowych wprowadzanych do wód lub do ziemi winien odpowiadać wymaganiom obowiązujących przepisów szczególnych,
- 8) obowiązek podczyszczania wód deszczowych z wylotów kanalizacyjnych w specjalnych osadnikach (separatorach) przez ich wprowadzeniem do odbiornika, do wielkości określonych przez przepisy szczególne,
- 9) lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających ulic za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

**§ 118.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny, ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i częściowo grzewczych
  - a) dla terenów położonych w lewobrzeżnej części miasta z istniejącego miejskiego układu gazociągów średniego ciśnienia, po jego rozbudowie,
  - b) dla terenów położonych w prawobrzeżnej części miasta, tj. Modlina z sukcesywnie budowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, po zrealizowaniu stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (I<sup>o</sup>) „Modlin” i doprowadzającego gazociągu wysokiego ciśnienia, stanowiących zadanie międzygminne,

- 1) lokalizację i budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań) za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 2) zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 3) utrzymanie lokalizacji stacji redukcyjno-pomiarowej gazu pierwszego stopnia (I<sup>o</sup>) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.9EG,
- 4) utrzymanie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia d = 150 mm przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.11UD i 2.13MN,
- 5) zachowanie strefy ochronnej ograniczonej zabudowy określonej w przepisach szczególnych, o których mowa w pkt. 3.

**§ 119.** W zakresie ogrzewnictwa, ustala się:

- 1) zaopatrzenie nowych obiektów w energię ciepłą ze scentralizowanej miejskiej sieci ciepłej bądź z grupowych (rejonowych) i lokalnych źródeł ciepła,
- 2) utrzymanie lokalizacji Centralnej Ciepłowni na terenie oznaczonym symbolem 2.31EC,
- 3) preferuje się zaopatrzenie w energię ciepłą ze scentralizowanej miejskiej sieci ciepłej terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a przede wszystkim oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.8MW, 1.10MW, 1.38MW, 1.39MW, 1.40MW, 1.44MW, 1.61MW+UC, 1.63MW, 1.95MW+MN, 4.34MW, 6.1MW, 6.2MW, 6.3MW+UC, 6.6MW+UC i 6.28MW,
- 4) lokalne źródła ciepła dopuszcza się jedynie przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii, w tym gazu ziemnego przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, gazu płynnego, energii ze źródeł odnawialnych,
- 5) lokalizację rozbudowywanej miejskiej sieci ciepłej w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 6) zakaz realizacji nowych kotłowni na paliwa stałe nieekologiczne,
- 7) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych źródeł ciepła na paliwa stałe i zakaz ich odtwarzania.

**§ 120.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci elektroenergetycznych poprzez powiązanie napowietrznymi, a na terenach intensywnej zabudowy, kablowymi liniami średnie i niskiego napięcia,
- 2) rejonizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach w celu zaopatrzenia w energię elektryczną tych terenów oraz oświetlenia zewnętrznego.

Rejony lokalizacji stacji transformatorowych pokazano na rysunku planu.

Dopuszcza się możliwość budowy stacji wbudowanych w obiekty oraz stacji wielotransformatorowych. Inna, niż pokazana na rysunku planu, rejonizacja stacji transformatorowych jak również ilość, wynikająca z aktualnego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, określoną w koncepcji realizacyjnej danego terenu, nie będzie wymagała zmiany niniejszego planu.

Szczegółowe lokalizacje stacje transformatorowych wolnostojących i wbudowanych, ustalone na etapie projektowania realizacyjnego, winny zapewniać zarządcy sieci bezpośredni dostęp do ulic, a dla stacji wolnostojących powierzchni terenu nie mniejszej niż 5 m x 5 m,

- 3) likwidację, w miarę rozwoju budownictwa i budowy ulic, istniejących sieci napowietrznych średniego i niskiego napięcia, zastępując je liniami kablowymi z wyjątkiem peryferyjnych terenów otwartych, na których dopuszcza się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz słupowych stacji transformatorowych,
- 4) lokalizację projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,
- 5) możliwość lokalizowania sieci wymienionych w pkt. 5 poza liniami rozgraniczającymi ulic, dla podłączeń do stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej zasilającej poszczególne obiekty,
- 6) utrzymanie lokalizacji głównego punktu zasilającego GPZ 110/15 kV „Nowy Dwór Mazowiecki” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.10EE,
- 7) utrzymanie przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV przez tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.15MN, 2.18AP/U i ulicą 09 KG, z zachowaniem strefy ograniczonej zabudowy o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii), na podstawie przepisów szczególnych,
- 8) wyznacza się, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.13MN, korytarz o szerokości 40 m, na przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zapewniającej drugostronne zasilanie GPZ 110/15 kV „Nowy Dwór Mazowiecki”.

**§ 121.** W zakresie telekomunikacji, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z projektowanej sieci kablowej lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni, za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń na warunkach określonych przez operatorów sieci.

**§ 122.** W zakresie oświetlenia zewnętrznego, ustala się:

- 1) realizację oświetlenia zewnętrznego z miejskiej sieci oświetlenia ulic,
- 2) lokalizację sieci zasilającej oświetlenia ulic z liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni (nie licząc skrzyżowań), za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z eksploatatorem sieci,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci oświetlenia zewnętrznego poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 123.** W zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia w systemie segregacji odpadów stałych indywidualnie w miejscach wyznaczonych w obrębie poszczególnych nieruchomości, zapewniającej odgórną zbiórkę surowców wtórnych, odpadów organicznych,

odpadów przeznaczonych na składowisko z wyodrębnieniem odpadów niebezpiecznych z odpadów komunalnych,

- 2) w przypadku wytwarzania odpadów przemysłowych z grupy niebezpiecznych, obowiązek czasowego składowania na terenie własnej nieruchomości oraz utylizację ich w zakładach przetwórstwa lub składowania w miejscach wyznaczonych do składowania tego typu odpadów,
- 3) możliwość lokalizacji obiektów związanych z ogólnomiejskimi miejscami przeznaczonymi dla lokalizacji i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 39 niniejszej uchwały,
- 4) wywóz odpadów po ich segregacji na wysypisko międzygminne w oparciu o okresowe umowy i porozumienia.

## **Rozdział VII**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 124.** Dla terenów przewidzianych do realizacji inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego oraz działalności produkcyjnej, gospodarczej i usług na wydzielonych działkach związanych z podziałami i scaleniami istniejących nieruchomości, obowiązuje przedłożenie przez inwestorów projektu zagospodarowania terenu, uwzględniającego wytyczenie ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 6,0 m.

**§ 125.** Na terenach objętych prawnymi formami ochrony przyrody, przedstawionych na rysunku planu, obowiązuje zachowanie ustaleń zawartych w przepisach szczególnych dotyczących tych terenów.

**§ 126.** Na terenach objętych ochroną konserwatorską, przedstawionych na rysunkach planu, obowiązują uzgodnienia projektowanych zamierzeń inwestycyjnych i modernizacyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§ 127.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1.32MS i 1.33MN ustala się zakaz wykonywania nowych obiektów budowlanych z uwagi na zbliżenie do stopy wału przeciwpowodziowego na odległość mniejszą niż 50 m, na podstawie przepisów szczególnych.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1.34UD/Z+UT, 1.83UT, 1.84ZN, 1.85ZN, 1.88MN, 1.101UC, 1.102UC, 1.103KS, 1.105UD/Z+UT, 1.107UD/Z+UT i 1.108KS ustala się zakaz wykonywania nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej od 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 128.** Nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy:

- 1) od dróg klasy KG – głównych na terenach oznaczonych symbolami 2.36MN, 4.21MN, 4.26MN/U, 4.34MN, 6.2MW, 6.3MW+UC, 6.4MU, 6.6MW+UC, 6.28MW i 7.7MN;
- 2) od terenów kolejowych KK na terenach oznaczonych symbolami 1.53MS, 1.65MN, 2.7MN, 4.8MN, 4.10MN, 4.31MN, 4.32MN, 5.7AP/M i 8.2MN.



- § 129.** 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
2. Wartości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późn. zmianami) określa się następująco:
- a/ dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami AP, AP/M, AP/U, UC, UD, UT, UD/Z – 30 %,
  - b/ dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami MS, MW, MN, MN/Z, MU, MN/U, ZP/MN, KS – 15 %,
  - c/ dla nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolami IS, ZP, ZC, ZD, ZN, NO, WZ, EG, EE, EC, WO, WB – 0 %,
  - d/ dla terenów przeznaczonych pod drogi krajowe, powiatowe i gminne – 0 %.
2. Nie ustala się opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla działek, których przeznaczenie nie ulega zmianie w wyniku ustaleń niniejszego planu.

**§ 130.** W zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i obiektów na nich zlokalizowanych obowiązują aktualne przepisy szczególne o ochronie przeciwpożarowej.

**§ 131.** Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki – zmiany planu z 1987 r. uchwalone Uchwałą Nr 41/IV/94 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 09.11.1994 r. (Dz. U. Województwa Warszawskiego Nr 25, poz. 834 z dnia 09.12.1994 r.).

**§ 132.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.