

Wskazanie, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

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

**Inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie
czterech wielorodzinnych budynków mieszkalnych
oraz budynku garażu wielopoziomowego
na działce nr ewid. 1/8 w obrębie 3-05
przy ul. Tytusa Chałubińskiego
w Nowym Dworze Mazowieckim.**

INWESTOR:

**Modlin Lazaret Sp. z o.o.
Ul. Ułańska 5, 60-748 Poznań**

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA:

**MJ Architekci Michał Jania
ul. Bociana 6, piętro XV, 31-231 Kraków**

PROJEKTANT:

dr inż. arch. Michał Jania UPR. NR: MPOIA/004/2024; MP-2883

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

**mgr inż. arch. Kamil Wysakowski
mgr inż. arch. Karina Kozik**

KRAKÓW, LUTY 2025

Dokument planistyczny

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwalonego przez Radę Miejską w Nowym Dworze Mazowieckim Uchwałą Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku, kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

Aktualna wersja tekstu i rysunków studium dostępna jest w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Zgodnie z załącznikiem nr 4 Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku inwestycja zlokalizowana jest na terenie:

„9. ROZBUDOWA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NA TERENIE TWIERDZY”

Na którym przewiduje się że rewaloryzacji poddane będą historyczne „carskie bloki” i „bloki białe” oraz nowoprojektowane mieszkalnictwo o zróżnicowanej intensywności wyposażone będzie w adaptowane obiekty i tereny usług.

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

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

„Drugi obszar” oznaczony jako „park kulturowy” obejmuje swoim zasięgiem teren planowanej inwestycji. Zgodnie z opracowaniem „Koncepcji ochrony systemu fortyfikacji na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki” autorstwa H. Orzechowskiej, P. Molskiego i C. Gałuszka z grudnia 1998r. zaistniała konieczność dalszego podziału w/w obszaru parku kulturowego na cztery strefy. Kryterium podziału na strefy był stopień zachowania historycznych struktur twierdzy.

Zgodnie w powyższym kryterium teren inwestycji znajduje się w III STREFIE – obejmującej obszar, na którym historyczne struktury twierdzy nie zachowały się w całości.

W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- Należy określić szczegółowe zalecenia konserwatorskie dotyczące pojedynczych zabytkowych obiektów i urządzeń wraz z ich otoczeniem ,
- Preferencja terenów zieleni urządzonej, przy ekstensywnym zagospodarowaniu obszaru i uczynieniu historycznego układu dróg fortecnych.
- Dopuszczenie nowych obiektów budowlanych z preferencją obiektów spełniających warunki nowego uzupełnienia (jako kategorii zabiegu konserwatorskiego), nie ograniczające ekspozycji krajobrazowej zachowanych elementów twierdzy i nie kolidujące w swojej formie architektonicznej z zabytkowym otoczeniem,

- Na obszarach, gdzie sposób zagospodarowania jest przesądzony na skutek występowania tam np. obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym o wysokiej wartości użytkowej, czy zieleni urządzonej, niezbędne są zabiegi modernizacyjne w stosunku do obiektów funkcją i formą kolidujących z zabytkowym otoczeniem.

Tabela zgodności ze studium

Działka nr ewid.: 1/8 obr. 3-05 w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki uchwalonego przez Radę Miejską w Nowym Dworze Mazowieckim Uchwałą Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku, kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki	Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna
Kierunki polityki przestrzennej – przeznaczenie terenu	W dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej działania będą wielokierunkowe: modernizacja w terenach zainwestowania, szczególnie w rejonie zespołu staromiejskiego, ciągu ul. Padarewskiego, Łęcznej, poprzez dogęszczanie zabudowy, głównie w rejonach: Starego Modlina, Nowołęcznej, Długiej, po inwestowanie w nowych terenach, przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową: na terenie Twierdzy Modlin, tzw. Osiedla Pod Dębinką, wzdłuż Al. Wojska Polskiego. Generalną Zasadą lokalizacji budownictwa wielorodzinnego jest rejon ciągu ulic Warszawska-Padarewskiego-Wojska Polskiego, jak też fragmentarycznie na terenie Twierdzy. Zabudowa jednorodzinna jest kontynuacją dzisiejszej zabudowy w rejonach: Nowołęcznej, Nowodworzanki i na południu terenów w pobliżu wałów, w północnych rejonach Starego Modlina, na terenie Twierdzy. Tak więc w zamierzeniu studium – zabudowa intensywna rozbudowywana będzie wzdłuż ulic Warszawskiej, Padarewskiego, Wojska Polskiego, tworząc pasmowy układ. Tereny wyznaczone pod plany miejscowe: obszar terenu inwestycji znajduje się w obszarze: 9. Rozbudowa funkcji mieszkaniowej na terenie twierdzy Rewaloryzacji poddane będą historyczne „bloki carskie” i „białe bloki”. Nowoprojektowane mieszkalnictwo o zróżnicowanej intensywności wyposażone będzie w adaptowane obiekty i usługi.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — przestrzeń estetycznie zorganizowana. Funkcja mieszkaniowa (nowa zabudowa) zlokalizowana na terenie Twierdzy Modlin — wyznaczonym pod plany miejscowe jako ten, na którym przewiduje się nowoprojektowane mieszkalnictwo o zróżnicowanej intensywności. Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Środowisko kulturowe	Biorąc pod uwagę walory zabytkowe zespołów urbanistycznych i obiektów na terenie miasta wprowadzono prawną ochronę w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, a w szczególności określenia zasięgu: parku kulturowego (2 obszary) oraz konserwatorskiej strefy archeologicznej i obserwacji archeologicznych, Strefy te wrysowano na planszy ujmującej m.in. problematykę środowiska kulturowego. Inwestycja znajduje się w zasięgu Drugiego obszaru – „parku kulturowego” w STREFIE III – obejmującej obszar, na którym historyczne struktury twierdzy nie zachowały się w całości.	Nowo-projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parking wielokondygnacyjny — w lokalizacji i o gabarytach nie ograniczających ekspozycji krajobrazowej zachowanych elementów twierdzy i nie kolidujące w swojej formie architektonicznej z zabytkowym otoczeniem.

	W strefie tej obowiązują następujące ustalenia: - Należy określić szczegółowe zalecenia konserwatorskie dotyczące pojedynczych zabytkowych obiektów i urządzeń wraz z ich otoczeniem , - Preferencja terenów zieleni urządzonej, przy ekstensywnym zagospodarowaniu obszaru i uczytelnieniu historycznego układu dróg fortecznych. - Dopuszczenie nowych obiektów budowlanych z preferencją obiektów spełniających warunki nowego uzupełnienia (jako kategorii zabiegu konserwatorskiego), nie ograniczające ekspozycji krajobrazowej zachowanych elementów twierdzy i nie kolidujące w swojej formie architektonicznej z zabytkowym otoczeniem, - Na obszarach, gdzie sposób zagospodarowania jest przesądzony na skutek występowania tam np. obiektów budowlanych w dobrym stanie technicznym o wysokiej wartości użytkowej, czy zieleni urządzonej, niezbędne są zabiegi modernizacyjne w stosunku do obiektów funkcją i formą kolidujących z zabytkowym otoczeniem.	Inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
system przyrodniczy miasta	Zasadą zagospodarowania terenów w obrębie tego systemu powinno być minimalizowanie zainwestowania. Dotyczy to zarówno ograniczenia zabudowy jak i przekształcania powierzchni biologicznie czynnych w powierzchnie sztuczne.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz parkingiem wielokondygnacyjnym nie znajduje się na terenach chronionych prawnie. Zgodność ze studium.
Polityka dotycząca układu komunikacyjnego	Zasadą nie mieszania ruchu lokalnego – miejskiego i zewnętrznego.	Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z parkingiem wielokondygnacyjnym włącza się do ruchu lokalnego. Zgodność ze studium.

Część graficzna:

Fragment ze wskazaniem lokalizacji inwestycji z załącznika nr 1 do Uchwały Nr XIII/173/99 z dnia 30.12.1999 roku – kierunki polityki przestrzennej

LOKALIZACJA TERENU INWESTYCJI W KONTEKŚCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

