

Przedmiot
Opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA NOWY DWÓR
MAZOWIECKI OBEJMUJĄCY OBSZAR
MODLINA GÓRKI**

1. TEKST PLANU - UCHWAŁA NR *XXV/341/2001*
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE
MAZOWIECKIM Z DNIA *08.02.2001*...
Dz. Urz. Woj. maz. Nr 74 poz. 757 z dn. 21.04.2001r.
2. RYSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK NR 1

Autorzy opracowania:

Główny Projektant: mgr inż. arch. G. Gajewska

Projektanci: mgr inż. arch. K. Łazutka

mgr inż. G. Martusewicz-Właz

mgr inż. arch. Grażyna Gajewska
Uprawnienia urbanistyczne

Nr 1478/96

Gajewska

Łazutka

Martusewicz-Właz

UCHWAŁA NR XXV/341/2001
RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM
Z DNIA 08.02.2001r.

**w sprawie: zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina Górki**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. nr 15 poz.139, z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 1996r. nr 13 poz.74, z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały nr XIX / 258 / 96 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 25. 09. 1996r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina Górki, Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim postanawia co następuje:

§ 1.

Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Modlina Górki w Nowym Dworze Mazowieckim - zwany dalej Planem.

ROZDZIAŁ 1.

Przepisy ogólne

§ 2.

Plan obejmuje obszar Modlina Górki położony w mieście Nowy Dwór Mazowiecki. Granice Planu wyznaczają:

- od strony wschodniej - ul. Mieszka I
- od strony południowo-wschodniej - tereny P.K.P.
- od strony zachodniej - ul. Gen. Thommee - droga krajowa nr 630
- od strony północnej - ul. Żołnierzy Września - droga krajowa nr 623

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach Planu jest:

1. Określenie przeznaczenia dla poszczególnych terenów wynikającego z aktualnych potrzeb, oraz analiz możliwości realizacji Planu.
2. Określenie szczegółowych zasad zagospodarowania dla terenów o różnym przeznaczeniu i zróżnicowanych warunkach zagospodarowania.

3. Poprawienie standardów obsługi w zakresie komunikacji poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do wszystkich działek - według proponowanych orientacyjnych linii podziału - z uwzględnieniem wymogów ochrony przeciwpożarowej.

4. Wyznaczenie terenów pod funkcje publiczne.

5. Określenie zasad obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej i gazownictwa.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń Planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **MU**,
- 2) tereny przeznaczone do realizacji funkcji publicznych:
 - a) administracyjnych, kulturalnych, usługowych i handlowych, oznaczone na rysunku Planu symbolami **A-UP** i **H-UP**,
 - b) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku Planu symbolem **UO**,
 - c) tereny usług kultury sakralnej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **UKS**,
 - d) tereny usług łączności, oznaczone na rysunku Planu symbolem **UŁ**,
- 3) tereny usług rzemiosła, oznaczone na rysunku Planu symbolem **UR**,
- 4) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku Planu symbolem **P-U**,
- 5) tereny usług innych, oznaczone na rysunku Planu symbolem **UI**,
- 6) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **KS**, oraz usług komunikacji, oznaczonych na rysunku Planu symbolem **UK_s**,
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **ZI**,
- 8) tereny w użytkowaniu rolnym, oznaczone na rysunku Planu symbolem **R**,
- 9) strefa obserwacji archeologicznej, oznaczona na rysunku Planu symbolem **A**,
- 10) strefa zróżnicowanych warunków gruntowo-wodnych, oznaczona symbolem **B**,
- 11) strefa ochrony bezpośredniej skarpy, oznaczona na rysunku Planu symbolem **S1**,
- 12) strefa ochrony pośredniej skarpy, oznaczona na rysunku Planu symbolem **S2**,
- 13) zasady obsługi inżynierskiej w zakresie kanalizacji sanitarnej i gazownictwa,
- 14) zasady w zakresie ochrony przyrody i środowiska przyrodniczego,

- 15) zasady w zakresie ochrony dóbr kultury,
- 16) usuwanie odpadów stałych i ochrona przeciwpożarowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 od pkt. 1 do pkt. 8, ustala się przeznaczenie podstawowe, funkcje uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych niniejszej Uchwały.

§ 5.

Integralną częścią Planu jest rysunek Planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami Planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy chronionej,
- 3) strefa ochrony bezpośredniej skarpy - wzdłuż linii kolejowej P.K.P.,
- 4) strefa ochrony pośredniej skarpy - wzdłuż linii kolejowej P.K.P.,
- 5) strefa obserwacji archeologicznej - strefa A,
- 6) strefa zróżnicowanych warunków gruntowo-wodnych - strefa B.

§ 7.

Linie orientacyjne wyznaczone na rysunku Planu mogą ulec zmianie w następujących przypadkach:

1. Linie podziału na działki budowlane, po spełnieniu warunków określonych w § 10 ust. 2 pkt. 6 i pkt. 10, z jednoczesnym uwzględnieniem § 25 ust. 5 i przepisów ustaw szczególnych.
2. Linie wyznaczające jezdnię, po wykonaniu projektu technicznego ulic uwzględniającego usytuowanie docelowego, planowanego uzbrojenia terenu, w sieci infrastruktury technicznej.
3. Linie orientacyjne dla terenów ZI-1, po określeniu rzeczywistej uciążliwości dróg krajowych oraz w zależności od zastosowania innych technicznych zabezpieczeń zabudowy chronionej.

§ 8.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać dla poszczególnych terenów według zasad ustalonych w rozdziale 2, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziałach: 3, 4, 5 i 6 oraz przepisów ustaw szczególnych.

§ 9.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- Planie - należy przez to rozumieć ustalenia Planu, o którym mowa w § 1 niniejszej Uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Nr.....z dnia....., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 K.P.A.).
- rysunku Planu - należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały.
- przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi.
- zabudowie chronionej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową oraz szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty służby zdrowia.
- osiedlu - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

ROZDZIAŁ 2.

Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej, oznaczone na rysunku Planu symbolem **MU** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą z możliwością lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz usług nieuciążliwych jako funkcji uzupełniającej.
2. Na terenach MU dla budynków projektowanych oraz istniejących nadbudowywanych i rozbudowywanych obowiązuje:
 - 1) maksymalny procent powierzchni zabudowy działki łącznie z powierzchniami utwardzonymi 40%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60 %
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje i poddasze użytkowe,
 - 3) poziom parteru nie wyższy niż 70 cm. nad poziom terenu,
 - 4) dach dwuspadowy lub czterospadowy o zalecanym nachyleniu połaci od 30 do 45 %, z wysuniętym okapem,
 - 5) nawiązanie do budynków sąsiednich - układ kalenicowy lub szczytowy,
 - 6) minimalna powierzchnia w projektowanych podziałach na działki budowlane 500 m²- dla budynków wolnostojących, 350 m² - dla budynków bliźniaczych i 250 m² dla budynków szeregowych,
 - 7) linia zabudowy określona według ustaleń § 25 ust.5, 6 i 7,
 - 8) maksymalna ilość kondygnacji dla zabudowy przy ulicach, w których odległość pomiędzy liniami zabudowy po obu stronach ulicy jest mniejsza niż 15m - parter i poddasze użytkowe,
 - 9) zapewnienie miejsc parkingowych i garaży w granicach własnej lokalizacji. W przypadku lokalizacji usług, ilość miejsc parkingowych powinna wynikać z rodzaju prowadzonej działalności,
 - 10) sytuowanie projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych i garaży w sposób uwzględniający możliwość dojazdu z wyznaczonej w Planie komunikacji wewnętrznej osiedla lub z istniejących - adaptowanych przez Plan dojazdów.

3. Na terenach MU dopuszcza się:

- 1) realizację jednokondygnacyjnych obiektów usługowych, pod warunkiem zapewnienia ich nie uciążliwości dla użytkowników działek sąsiednich oraz dostosowania do charakteru i wymagań użytkowania podstawowego,
- 2) sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Na terenach MU ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji usług uciążliwych oraz wszelkiej działalności, której uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji własnej,
- 2) lokalizacji nowych budynków gospodarczych od strony ulicy.

5. Dla obiektów realizowanych na terenie strefy B (o zróżnicowanych warunkach gruntowo- wodnych) zaleca się zabezpieczenie przeciwwilgociowe fundamentów i piwnic, ze względu na możliwość okresowego występowania płytkich wód przypowierzchniowych.

6. Dla obiektów realizowanych na terenie: - strefy A (obserwacji archeologicznej) obowiązują ustalenia § 28 ust.2 i 3, - strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody obowiązują ustalenia § 29 ust.4.

7. Dla działek przylegających do dróg krajowych nr 630 i 623 ustala się obowiązek zagospodarowania terenu działki od strony drogi zielenią izolacyjną ZI-1 według § 21 ust.2 pkt. 1 oraz zastosowania niezbędnych zabezpieczeń technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny dla zabudowy chronionej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Realizacja nowych budynków mieszkalnych uwarunkowana jest doprowadzeniem wody z sieci wodociągowej uwzględniającej wymagania ochrony przeciwpożarowej.

§ 11.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania terenu wprowadza się oznaczenia: **MU-1, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5 i MU-6.**

2. Symbolem **MU-1** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niewielkim stopniu zainwestowania. Na terenach MU-1 obowiązują ustalenia § 10.

3. Symbolem **MU-2** oznacza się tereny o przewadze istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Na terenach MU-2 obowiązują ustalenia określone w § 10. Postuluje się docelowo uporządkowanie istniejących obiektów gospodarczych w zakresie formy i usytuowania poprzez ich zblokowanie i ujednolicenie formy i gabarytów w obrębie jednej działki. Na terenach MU-2 usytuowanych w sąsiedztwie dróg krajowych nr 630 i 623 dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących

budynków mieszkalnych, usytuowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy chronionej, na warunkach określonych w § 10 ust.7.

4. Symbolem **MU-3** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej przylegające do głównych ulic wyznaczonego w Planie układu komunikacji wewnętrznej osiedla. Na terenach MU-3 obowiązują ustalenia określone w § 10 oraz:

- 1) obowiązuje zachowanie zbliżonej linii zabudowy - w celu wytworzenia pierzei ulicy-, kolorystyki dachów i zharmonizowanie architektury sąsiadujących ze sobą budynków. Dopuszcza się cofnięcie projektowanych obiektów mieszkalnych, na odległość nie większą niż 5,0 m od wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) zaleca się: zachowanie zbliżonych gabarytów wysokościowych zabudowy i zagospodarowanie zielenią ozdobną części ogródków od strony ulicy.

5. Symbolem **MU-4** oznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla których Plan nie określa orientacyjnych podziałów na działki budowlane. Projekt podziału na działki budowlane musi być zgodny z ustaleniami zawartymi w § 10 ust.2 pkt 6 i pkt 10.

Możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez Inwestora koncepcji podziału terenu. Na terenach MU-4 obowiązują ustalenia określone w § 10.

6. Symbolem **MU-5** oznacza się tereny istniejących budynków komunalnych w bardzo złym stanie technicznym.

Na terenach MU-5 ustala się docelowo likwidację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budynków gospodarczych oraz zagospodarowanie zgodne z ustaleniami określonymi w § 10,

Ponadto obowiązuje:

- dostosowanie projektów nowej zabudowy i zagospodarowania działek do warunków rewaloryzacji Twierdzy Modlin.
- zakaz budowy wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

Na terenach MU-5 dopuszcza się:

- lokalizację małych domów mieszkalnych dla 2 do 5 rodzin, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki (bez wydzielania) około 250 m² na 1 mieszkanie.
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej szeregowej, dla której projekt podziału na działki budowlane musi być zgodny z ustaleniami zawartymi w § 10 ust.2 pkt 6 i pkt 10

7. Symbolem **MU-6** oznacza się tereny adaptowanej w Planie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 12.

1. Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji publicznych oznaczone na rysunku Planu symbolem **A-UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- 1) usługi kultury,
- 2) usługi zdrowia,
- 3) usługi administracji publicznej,
- 4) usługi handlowe,
- 5) inne usługi publiczne.

2. Wyznacza się tereny dla realizacji funkcji publicznych oznaczone na rysunku Planu symbolem **H-UP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów jak w ust. 1, na których dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2, i 3 dopuszcza się realizację mieszkań na wyższych kondygnacjach dla osób związanych z obsługą w/w funkcji.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 obowiązują:

- 1) ilość kondygnacji w budynkach nie większa niż 2 kondygnacje i poddasze użytkowe,
- 2) konieczność zapewnienia miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi planowanych funkcji,
- 3) ustalenia § 28 ust. 2 i 3 - dla terenów A-UP usytuowanych w strefie A,
- 4) ustalenia § 28 ust. 2 i 3 - dla terenów H-UP.

5. Na terenach A-UP i H-UP dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13.

1. Plan adaptuje tereny usług oświaty oznaczone symbolem **UO** - wg stanu istniejącego.

2. Na terenach UO istniejące obiekty: szkoła i przedszkole mogą podlegać rozbudowie i przebudowie.

3. Budowa nowych obiektów oświaty i rozbudowa istniejących tj. usytuowanie budynków oraz zastosowane rozwiązania techniczne muszą uwzględniać warunki wynikające z uciążliwości P.K.P.

4. Sposób zagospodarowania działki powinien uwzględniać możliwość korzystania z terenów zieleni i urządzeń sportowych dla potrzeb rekreacji mieszkańców osiedla.

5. Na terenach UO obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3.

§ 14.

1. Plan adaptuje tereny usług kultury sakralnej oznaczone symbolem **UKS** według stanu istniejącego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy w dostosowaniu do charakteru i gabarytów istniejących obiektów przy jednoczesnym nie przekroczeniu obecnej wysokości zabudowy i 40% zabudowy działki.

3. Na terenach UKS obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3.

§ 15.

1. Plan adaptuje tereny usług łączności oznaczone symbolem **UŁ**.

2. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów na następujących warunkach:

- maksymalny procent zabudowy - 40%,
- maksymalna ilość kondygnacji 2 kondygnacje i poddasze użytkowe,
- poziom parteru nie wyższy niż 70 cm nad poziom terenu,
- dostosowanie do charakteru i wymagań sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej

3. Na terenach UŁ obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny usług innych oznaczone symbolem **UI**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 mogą być lokalizowane obiekty nieuciążliwe, oraz obiekty, których uciążliwość ogranicza się do granic lokalizacji własnej.

3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach ustaw szczególnych.

4. Charakter projektowanej zabudowy i zagospodarowanie działek powinno uwzględniać warunki rewaloryzacji Twierdzy Modlin.

5. Na terenach UI obowiązuje:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- 2) wysokość zabudowy - do 8,0 m,

- 3) konieczność zapewnienia miejsc postojowych niezbędnych do obsługi planowanych funkcji,
- 4) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenów, ze wskazanych w Planie włączeń,
- 5) ustalenia § 29 ust. 4, 8 i 9.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny usług i rzemiosła oznaczone symbolem **UR**.
2. Funkcję podstawową na terenie, o którym mowa w ust. 1 stanowią usługi i rzemiosło nieuciążliwe lub o uciążliwości ograniczonej do granic lokalizacji własnej.
3. Ustala się następujące warunki dla zabudowy na terenach **UR**:
 - 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%,
 - 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - parter i poddasze użytkowe,
 - 3) minimalna powierzchnia działki - 500,0 m²,
 - 4) projektowanie zabudowy posiadającej podpiwniczenie oraz urządzeń infrastruktury technicznej podziemnej powinno być poprzedzone badaniami geotechnicznymi określającymi wpływ ich realizacji na stateczność skarpy,
 - 5) odprowadzanie wód deszczowych zgodnie z § 29 ust.8.
4. Na terenach **UR** dopuszcza się:
 - 1) lokalizację garaży,
 - 2) usytuowanie mieszkań dla właścicieli lokali użytkowych pod następującymi warunkami:
 - a) okna pomieszczeń sypialni usytuowane od strony północnej,
 - b) okna pozostałych pomieszczeń, o ile usytuowane będą od strony południowej, o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
5. Na terenach **UR** obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3 oraz § 29 ust.8 i 9.

§ 18.

1. Plan adaptuje istniejące tereny produkcyjno - usługowe oznaczone symbolem **P-U** na następujących warunkach:

- 1) Nakazuje się: dostosowanie prowadzonej działalności produkcyjno - usługowej do wymogów ograniczenia uciążliwości do granic lokalizacji własnej, z uwzględnieniem ustaleń § 29 ust. 8 i 9,
 - 2) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę znajdujących się na terenach P-U obiektów przy jednoczesnym spełnieniu warunków określonych w pkt 1) oraz:
 - a) zachowaniu wysokości zabudowy do 8,0 m,
 - b) zachowaniu istniejącej zieleni,
 - c) wprowadzeniu zieleni izolacyjnej wzdłuż granic własnych działki.
2. Na terenach P-U obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny komunikacji samochodowej oznaczone symbolem **KS**.
2. Ustalenia dla terenów, o których mowa w ust.1 według § 25.
3. Na terenach KS usytuowanych w strefie A obowiązują ustalenia § 28 ust. 2 i 3.

§ 20.

1. Plan wyznacza tereny usług komunikacji oraz adaptuje tereny istniejących usług komunikacji samochodowej oznaczone symbolem **UK_s**

- 1) Na terenach istniejących usług komunikacji samochodowej obowiązuje:
 - a) ograniczenie oddziaływania istniejącej stacji paliw do granic lokalizacji własnej,
 - b) odprowadzenie ścieków technologiczno - deszczowych do urządzeń oczyszczających i neutralizujących produkty ropopochodne zlokalizowanych w granicach własnych działki.
 - c) ustalenia § 29 ust.4.
- 2) Na terenach, o których mowa w pkt. 1 dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem:
 - a) zastosowania dla stacji paliw i usług towarzyszących rozwiązań technicznych zapewniających ochronę poszczególnych elementów środowiska: powierzchni ziemi, wód podziemnych oraz powietrza,
 - b) stosowania nowoczesnych zabezpieczeń gruntu, wykluczających możliwość skażenia wód gruntowych i gleby produktami ropopochodnymi,
 - c) zastosowania systemu rejestrującego ewentualne wycieki paliwa ze zbiorników oraz rurociągów technologicznych.

§ 21.

1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZI**.
2. Dla terenów ZI o zróżnicowanych warunkach i zasadach zagospodarowania wprowadza się oznaczenia:
 - 1) **ZI** - dla terenów zieleni izolacyjnej w granicach działek - usytuowanych wzdłuż dróg krajowych nr 623 i 630. Na terenach ZI-1 ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną zabezpieczającą przed uciążliwością dróg. Na działkach przylegających do drogi nr 623 dopuszcza się sytuowanie obiektów nie mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od krawędzi jezdni, na warunkach określonych w § 10 ust.2 pkt 10 i ust.3 pkt 1. Na terenach ZI-1 usytuowanych w zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody obowiązują ustalenia § 29 ust.4.
 - 2) **ZI-2** - dla terenów zieleni izolacyjnej - w granicach działek - usytuowanych w sąsiedztwie terenów P.K.P.
 - 3) **ZI-3** - dla terenów zieleni usytuowanych w sąsiedztwie istniejących zakładów produkcyjno - usługowych. Na terenach ZI-3 ustala się obowiązek zagospodarowania zielenią o charakterze izolacyjnym - wielopiętrową.
 - 4) **ZI-S1** - dla terenów zieleni w zasięgu strefy ochrony bezpośredniej skarpy. Obowiązują ustalenia § 29 ust.2, 5 i 6. Na terenach ZI-S1 dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w odległości bezpiecznej od krawędzi skarpy.
 - 5) **ZI-S2** - dla terenów zieleni w zasięgu strefy ochrony pośredniej skarpy, do których ma zastosowanie § 29 ust.3, 5 i 6. Na terenach ZI-S2 dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych.

§ 22.

Wyznacza się tereny w użytkowaniu rolnym bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku Planu symbolem **R**.

§ 23.

Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji związanych z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną, dla których Plan nie rezerwuje terenu, bądź teren wskazany w Planie po szczegółowych badaniach nie spełnia odpowiednich wymogów, pod warunkiem uzyskania niezbędnych uzgodnień i spełnienia wymogów określonych odrębnymi przepisami.

§ 24.

Ustala się następujące zasady stosowania symboli literowych, dla poszczególnych terenów, o których mowa w Rozdziale 2., na rysunku planu:

Symbole literowe wynikające z przeznaczenia terenu uzupełnia się indeksami literowymi, w zależności od istniejących uwarunkowań tj.

- indeks A - dla terenów położonych częściowo lub całkowicie w strefie obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia § 28 ust.2 i 3
- indeks B - dla terenów położonych częściowo lub całkowicie w strefie o zróżnicowanych warunkach gruntowo - wodnych, obowiązują ustalenia § 10 ust.5.
- indeks S1 - dla terenów położonych w strefie ochrony bezpośredniej skarpy, obowiązują ustalenia § 29 ust.2, 5 i 6.
- indeks S2 - dla terenów położonych w strefie ochrony pośredniej skarpy, obowiązują ustalenia § 29 ust.3, 5 i 6.

ROZDZIAŁ 3.

Infrastruktura techniczna

CZĘŚĆ I - Komunikacja

§ 25.

1. Plan ustala następujące połączenia układu komunikacji wewnętrznej obszaru Modlina-Górki z układem komunikacji zewnętrznej:

1) z ulicą Gen. Thommee (droga krajowa nr 630)

- a) w rejonie terenów P.K.P.- skrzyżowanie proste z rozbudowanymi wlotami,
- b) na przecięciu z ulicą Kopernika - skrzyżowanie proste

2) z ulicą Żołnierzy Września (droga krajowa nr 623)

- a) w rejonie stacji paliw - projektowane skrzyżowanie proste z rozbudowanymi wlotami,
- b) w rejonie ulicy Środkowej - projektowane skrzyżowanie proste z rozbudowanymi wlotami,
- c) na odcinku wlotowym ulicy Czarneckiego - o zmienionym w Planie przebiegu -projektowane skrzyżowanie proste z poszerzeniami na wlotach.

2. Ustala się ograniczenie kolizyjności skrzyżowania ul. Orzeszkowej z ul. Kopernika poprzez wprowadzenie ruchu jednokierunkowego na ul. Orzeszkowej, z wjazdem od strony ulicy Kopernika.

3. Dopuszcza się możliwość wjazdu i wyjazdu z dwóch posesji -wskazanych na rysunku Planu - usytuowanych przy ul. Gen. Thommee tylko na prawy skręt.

4. Linie rozgraniczające dróg i ulic ustala się zgodnie z rysunkiem Planu (załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały).

5. Plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowej zabudowy chronionej:

- przy ul. Gen. Thommee - w odległości 40 m od krawędzi jezdni,
- przy ul. Żołnierzy Września - w odległości 25 m od krawędzi jezdni,

z jednoczesnym obowiązkiem spełnienia wymogów określonych w § 10 ust.7

6. Plan ustala następujące odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy, dla nowej zabudowy chronionej, od linii rozgraniczających ulic:

1) dla głównych ulic - L1/2 - 4,0 m.

2) dla ulic Kopernika i Czarneckiego - 6,0 m.

3) dla pozostałych ulic (L1/2w, D1/1, Dw1, Dw2) - 5,0 m. z wyłączeniem:

- ul. Piekarskiej - od strony wschodniej,
- ul. Żwirowej - od strony zachodniej,
- ul. Krótkiej - po obu stronach,
- przedłużenia ul. Piekarskiej w kierunku ul. Żwirowej i ul. Środkowej, po obu stronach,
- ul. Współczesnej - po obu stronach,

dla których odległość nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy chronionej od linii rozgraniczającej ulic wynosi - 4,0 m.

7. Plan dopuszcza:

1) sytuowanie obiektów usługowych na terenach MU w odległości 2,0 m. od linii rozgraniczającej ulic, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 10,0 m.

2) sytuowanie obiektów usługowych w linii rozgraniczającej ulicy, w przypadku ulic o szerokości w liniach rozgraniczających równej 15,0m lub większej niż 15,0 m.

3) sytuowanie obiektów usługowych przy ul. Kopernika, w linii rozgraniczającej ulicy.

8. Plan ustala układ ulic komunikacji wewnętrznej osiedla, według następującej klasyfikacji i oznaczeń na rysunku Planu:

- 1) L1/2 - ulica lokalna - główna osiedlowa
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m.
 - szerokość w liniach rozgraniczających ul. Kopernika - zgodnie z rysunkiem Planu

- jezdnia utwardzona o szerokości = 6,0 m. i spadku poprzecznym daszkowym z odprowadzeniem wód opadowych na powierzchnie trawnikowe.
 - możliwość uzyskania miejsc postojowych w zatokach równoległych dwustronnie, z wyłączeniem ul. Kopernika.
- 2) L1/2w - ulica lokalna - wewnętrzna osiedlowa
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.
 - jezdnia utwardzona o szerokości = 6,0 m. i spadku poprzecznym daszkowym umożliwiającym spływ wód opadowych na powierzchnie trawnikowe.
 - parkowanie w zatokach równoległych - jednostronnie, przy niesymetrycznym usytuowaniu osi jezdni.
- 3) D1/1 - ulica dojazdowa
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.
 - jezdnia utwardzona o szerokości = 5,0 m., ze spadkiem poprzecznym daszkowym lub jednospadowym.
 - parkowanie jednostronne w zatokach równoległych - tylko w ulicy o niesymetrycznym usytuowaniu osi jezdni.
 - dopuszcza się realizację jako ulicy jednoprzestrzennej.
- 4) Dw1 - uliczki dojazdowe jednoprzestrzenne lub z wydzieloną jezdnią - o nawierzchni rozbieralnej.
- szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m.
 - brak możliwości parkowania, parkowanie wyłącznie na terenie własnym
- 5) Dw2 - ciągi piesze z możliwością dojazdu - adaptowane dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających.
- 6) dopuszcza się użytkowanie istniejących uliczek o szerokościach w liniach rozgraniczających mniejszych niż 5,0 m, min. 3.5m -oznaczonych na rysunku Planu zgodnie z legendą - wyłącznie jako ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdu do 1 posesji.
9. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń technicznych dróg i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
10. Ustala się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych w odrębnych przepisach, z wyłączeniem pkt 1).

- 1) w przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających ulic do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury podziemnej, dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
 - 2) przy wystąpieniu kolizji docelowego usytuowania infrastruktury podziemnej z istniejącymi sieciami, ustala się konieczność ich przebudowy.
 - 3) przy wystąpieniu kolizji istniejących elementów infrastruktury technicznej z projektowanymi ulicami, ustala się konieczność przebudowy elementów infrastruktury.
11. Wyznacza się pasy techniczne oznaczone na rysunku Planu symbolem P T, niezbędne do przeprowadzenia infrastruktury podziemnej, o następujących szerokościach:
- 8,0 m - wzdłuż granicy działki o nr ewidenc. 48,
 - 5,0 m - przez działki o nr ewidenc. 18/20, 18/21, i 18/3 - dla przeprowadzenia przewodu kanalizacyjnego.
- W pasie technicznym ustala się zakaz sytuowania budynków i obiektów małej architektury.
- Wzajemne usytuowanie istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia terenu i pozostałych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w odrębnych przepisach.
12. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania wód deszczowych z placów, parkingów i dróg o nawierzchni utwardzonej - po podczyszczeniu - do najbliższego odbiornika - rzeka Narew w rejonie Twierdzy Modlin. Urządzenia służące do podczyszczania (osadniki) należy uwzględnić w projektach technicznych dróg jako integralne instalacje służące do zabezpieczenia ich funkcjonowania.
13. Ustala się zasadę realizacji wzdłuż jezdni trawników z ewent. zielenią krzewiastą.
14. Dopuszcza się sytuowanie w pasie trawników, zblokowanych miejsc postojowych w zatokach równoległych, dla nie więcej niż 4 stanowisk w jednym miejscu.
15. Powierzchnia miejsc postojowych łącznie, nie może przekraczać 25% powierzchni trawników.
16. Ustala się konieczność wykonania zatok autobusowych w rejonie przystanków
17. Zaleca się, w związku z dużą ilością istniejących wlotów ulic podstawowego układu komunikacyjnego - przy małych szerokościach w liniach rozgraniczających - do ulicy Kopernika, opracowanie zasad organizacji ruchu w osiedlu, w celu wyeliminowania kolizyjnych relacji skrętnych oraz poprawienia warunków ruchu.

CZĘŚĆ II - Kanalizacja sanitarna

§ 26.

1. Plan ustala objęcie całego terenu Modlina Górki systemem kanalizacji sanitarnej.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych systemem kanalizacji grawitacyjnej. W uzasadnionych przypadkach zastosowane będą pompownie sieciowe i pompownie przydomowe oraz odcinki przewodów tłocznych.
3. Plan ustala realizację pompowni podziemnych, bez części nadziemnej, bezskratkowe, bezobsługowe, nie wymagające ustalania strefy ochronnej. Zaleca się zachowanie odległości od 10 do 15 m od projektowanej pompowni do zabudowy mieszkaniowej.
4. Plan dopuszcza realizację kanalizacji sanitarnej dla terenów usytuowanych pomiędzy ulicą Czarneckiego i Kossaka a wschodnią granicą opracowania (wzdłuż ul. Mieszka I) w systemie ciśnieniowym.
5. Kanały sanitarne należy wykonywać w wykopach wąskoprzestrzennych, zabezpieczonych przed osuwaniem się ścian wykopów.
6. Ścieki sanitarne z obszaru Modlina - Górki odprowadzone będą do projektowanej pompowni głównej zlokalizowanej na terenach P.K.P. w rejonie skrzyżowania ul. Gen. Thommee z ul. Chłodną i ul. Mieszka I, a następnie do wspólnej oczyszczalni ścieków dla terenów Twierdzy Modlin, Modlina Górki i terenów położonych pomiędzy Modlinem Górką a Twierdzą Modlin.
7. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników szczelnych do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
8. W przypadku wystąpienia kolizji planowanej sieci kanalizacyjnej z istniejącymi sieciami ustala się konieczność ich przebudowy.

CZĘŚĆ III - Gazownictwo

§ 27.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru Modlina Górki w gaz ziemny wysokometanowy, na potrzeby bytowo - gospodarcze mieszkańców, dla potrzeb technologicznych małych zakładów usługowych i obiektów użyteczności publicznej oraz ogrzewania budynków.
2. Źródłem zaopatrzenia w gaz będzie projektowana stacja redukcyjno - pomiarowa I stopnia, zlokalizowana pomiędzy ulicą Gen. Thommee a Twierdzą Modlin, w sąsiedztwie istniejącego ujęcia wody.

3. Ustala się zasadę gazyfikacji obszaru Modlina Górki osiedlową siecią gazową średniego ciśnienia - pod ciśnieniem 0,4 MPa.- wykonaną z rur polietylenowych (PE) o średnicach od 40 do 90 mm. oraz 250 mm.- w ulicy Kopernika.
4. Redukcja gazu będzie następowała za pomocą reduktorów domowych, zlokalizowanych na poszczególnych posesjach.
5. Ustala się zasadę prowadzenia przewodów gazowych w liniach rozgraniczających ulic z zastrzeżeniem § 25 ust.10 pkt 1.
6. W przypadku wystąpienia kolizji docelowego usytuowania infrastruktury podziemnej z istniejącymi sieciami, ustala się konieczność ich przebudowy.

ROZDZIAŁ 4.

Ochrona dóbr kultury

§ 28.

1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie działek położonych pomiędzy ulicą Gen. Thommee a ulicą Lipową, powinno uwzględniać zachowanie walorów krajobrazowych Twierdzy Modlin, usytuowanej po przeciwnej stronie ulicy Gen. Thommee.
2. W granicach strefy obserwacji archeologicznej, oznaczonej symbolem A, ustala się obowiązek powiadamiania przez Urząd Miasta - na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich planowanych inwestycjach kubaturowych i liniowych - tj. drogowych i sieci podziemnego uzbrojenia, oraz o robotach związanych z niwelacją terenu.
3. Ustala się obowiązek powiadamiania przez Inwestora, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o planowanych terminach przeprowadzania prac ziemnych, związanych z inwestycjami wymienionymi w ust.2.

ROZDZIAŁ 5.

Ochrona przyrody i środowiska przyrodniczego

§ 29.

1. Nakazuje się ochronę obiektu przyrodniczego - topola biała - wpisanego do rejestru „Pomników Przyrody”, prawnie chronionego, nr 540 - ulica Czarneckiego, oznaczonego na rysunku Planu zgodnie z legendą. Wokół Pomnika Przyrody obowiązuje strefa ochronna =15,0 m.

2. Ustala się strefę ochrony bezpośredniej skarpy (przy terenach P.K.P.), oznaczonej na rysunku Planu symbolem S1. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych i sieci uzbrojenia podziemnego. W zasięgu strefy nakazuje się wprowadzenie niskiej zieleni zwartej, stabilizującej skarpe i izolującej tereny sąsiadujące ze skarpią (po stronie północnej) od uciążliwości hałasowej linii kolejowej P.K.P. Dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci kanalizacyjnej na odcinku między ulicą Kossaka, a wschodnią granicą miasta oraz w rejonie przejścia kanału na tereny P.K.P., pod warunkiem zapewnienia ich całkowitej szczelności i zastosowania specjalnych zabezpieczeń technicznych, uniemożliwiających w przypadku awarii przenikanie ścieków sanitarnych do gruntu w rejonie skarpy. Przejście kanałów kanalizacyjnych przez skarpe należy wykonać prostopadłe do skarpy.

Wszelka działalność w strefie S1 powinna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi i nie może naruszać stabilności skarpy.

3. Ustala się strefę ochrony pośredniej skarpy, oznaczonej na rysunku Planu symbolem S2. W zasięgu strefy S2 lokalizowanie obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury podziemnej nie może naruszać stabilności skarpy i powinno być poprzedzone badaniami geotechnicznymi. Warunki jakim powinna odpowiadać sieć kanalizacyjna - jak w ust.2.

4. Do czasu ustanowienia przez właściwy organ, stref ochronnych istniejącego ujęcia wody - znajdującego się poza granicą Planu - w sąsiedztwie Twierdzy Modlin (w rejonie skrzyżowania ul. Gen. Thommee i Żołnierzy Września), wyznacza się orientacyjny zasięg strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia - zgodnie z rysunkiem Planu.

W zasięgu strefy ochrony pośredniej zewnętrznej nie należy:

- wprowadzać ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- rolniczo wykorzystywać ścieków,
- przechowywać i składować substancje toksycznych i promieniotwórczych,
- wydobywać kopalin,
- wykonywać prac mogących zmniejszyć izolacyjny charakter nakładu warstwy wodonośnej,
- lokalizować wysypisk i wylewisk,
- lokalizować miejsc grzebania zwierząt,
- budować nowych ujęć wód podziemnych,

ponadto:

- każda inwestycja budowlana lub działalność stanowiąca potencjalne zagrożenie dla jakości wody ujmowanej warstwy wodonośnej powinna mieć wykonaną ocenę oddziaływania na środowisko.
- wszelka działalność inwestycyjna lub zmiana sposobu użytkowania terenu i obiektów winna być uzgadniana z PWIS i Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

5. Zaleca się ochronę istniejących drzew i zadrzewień o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wskazanych na rysunku Planu.

6. Usuwanie drzew nie owocowych z terenów nieruchomości, może następować wyłącznie za zgodą Władz Miasta.

7. Plan ustala obowiązek stosowania do celów indywidualnego ogrzewania budynków, nieuciążliwych czynników grzewczych tj. gaz lub olej niskosiarkowy.

8. Ścieki deszczowe z terenów rzemiosła, drobnego przemysłu i usług komunikacji samochodowej oznaczone symbolami UR, P-U, UK_s, UI, powinny być podczyszczane z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych działki.

9. Działalność produkcyjno - usługowa prowadzona na terenach oznaczonych symbolami UR, P-U, UI, nie może powodować skażenia gruntu i wód podziemnych

ROZDZIAŁ 6.

Usuwanie odpadów stałych i ochrona przeciwpożarowa

§ 30.

Zasady utrzymania porządku i czystości, na terenie Miasta Nowy Dwór Mazowiecki reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim.

§ 31.

1. Plan ustala realizację dróg dojazdowych do każdej działki na terenie osiedla, zgodnych z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz dojazdów do każdego budynku w ramach indywidualnego zagospodarowania działki.

2. Ustala się obowiązek zmiany usytuowania elementów istniejącej infrastruktury, kolidujących z ustaleniami Planu lub obowiązującymi przepisami w zakresie dróg pożarowych.

3. Plan ustala pobór wody do zewnętrznego gaszenia pożarów z wodociągu miejskiego wyposażonego w hydranty przeciwpożarowe, których lokalizacja określona będzie na etapie projektu technicznego uzbrojenia terenu.

4. Plan ustala obowiązek realizacji obiektów i urządzeń, w sposób zapewniający bezpieczeństwo przeciwpożarowe, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

ROZDZIAŁ 7.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32.

1. Uchyla się Uchwałę Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim Nr 41/IV/94 z dnia 9.11.1994r. w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki - zmiany planu z 1987r., w części dotyczącej obszaru Modlina Górki.

2. W tekście planu, stanowiącym załącznik nr 2.do Uchwały, o której mowa w ust.1, wprowadza się następujące zmiany:

- na str.23 pkt. 2.8.2. akapit 1 skreśla się i wprowadza w następującym brzmieniu - w strefie ochrony konserwatorskiej wokół Twierdzy Modlin oraz w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej miasta, wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Granica strefy ochrony konserwatorskiej wokół Twierdzy Modlin przebiega w odległości 500 m. od Twierdzy, z wyłączeniem odcinka znajdującego się na terenie Modlina Górki, gdzie ustala się jej przebieg wzdłuż ulicy Gen. Thommee.
- na str. 48 pkt 3.7 pozycję 3 skreśla się.
- na stronach 48, 49, 50 i 51 ustalenia dotyczące terenów oznaczonych symbolami od G1 do G28 i od G35 do G38 skreśla się.
- na str. 51 dla symbolu G30 M-U3 słowa „ jak G15” skreśla się, a wprowadza się ustalenie: „tereny strefy mieszkaniowo-usługowej o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (wg. pkt 2.4.1), w zasięgu uciążliwości kolei (jak pkt 5).
- na str. 51 dla symbolu G34 M-U3 słowa „ jak G15” zastępuje się „jak G30”.

§ 33.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 34.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

§ 35.

Uchwała w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Modlina Górki w mieście Nowy Dwór Mazowiecki, wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.