

*„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI*

***KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO***

POLITYKA PRZESTRZENNA

styczeń 2000 r.

**„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta NOWY DWÓR MAZOWIECKI**

umowa z dnia 7.06.1999 r. pomiędzy :
Zarządem Miasta Nowy Dwór Mazowiecki ,
z siedzibą: ul. Zakroczymska 30, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki

a

Pracownią ART.-ARCH., s.c. A. Chylak & K. Gruszecka,
z siedzibą: ul. Łomiańska 29, 01-685 Warszawa

Autorzy opracowania:

dr inż. arch. Aleksander Chylak nr upr. do pl. przestrz. 1267/92
dr inż. arch. Krystyna Gruszecka nr upr. do pl. przestrz. 1266/92
mgr inż. arch. Anna Szwykowska

mgr Hanna Kowińska – środowisko przyrodnicze
mgr inż. Grażyna Martusewicz – komunikacja
mgr inż. Stefan Parys – infrastruktura miejska

1. SPIS TREŚCI:

<u>1. Rola miasta w regionie</u>	<u>5</u>
<u>2. Kierunki rozwoju przestrzennego wynikające z wartości środowiska</u>	
<u>przyrodniczego</u>	<u>6</u>
<u>2.1 Kształtowanie przestrzeni ekologicznej w dostosowaniu</u>	
<u>do istniejących warunków środowiska oraz planowanych</u>	
<u>funkcji obszaru</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Ochrona szczególnych walorów środowiska przyrodniczego,</u>	
<u>rozbudowa systemu zieleni</u>	<u>7</u>
<u>3. Polityka w zakresie ochrony dóbr kultury</u>	<u>8</u>
1.1. Strefy ochrony konserwatorskiej	8
1.2. Obiekty pod ochroną konserwatorską	12
<u>4. Kierunki rozwoju komunikacji</u>	<u>13</u>
4.1. Dotyczące ruchu zewnętrznego	13
4.2. Dotyczące ruchu wewnętrznego	14
4.3. Dotyczące komunikacji zbiorowej	15
- Kolej	
- PKS	
- Komunikacja autobusowa miejska	
4.4. Dotyczące parkingów	15
<u>5. Kierunki rozwoju inżynierii miejskiej</u>	<u>15</u>
5.1 Wstęp	15
5.2 Polityki przestrzenne	17
5.2.1 Polityki ochronne	17
a). Zaopatrzenie w wodę	17
b). Gospodarka ściekowa	18
c). Zaopatrzenie w gaz	18
d). Zaopatrzenie w ciepło	19
e). Gospodarka odpadami stałymi	19
5.2.2. Polityki wyrównawcze	19
a). Zaopatrzenie w wodę	19
b). Gospodarka ściekowa	20
c). Zaopatrzenie w gaz	20

d). Zaopatrzenie w energię elektryczną	20
e). Telekomunikacja	20
5.2.3. Polityki modernizacyjne	21
a). Zaopatrzenie w wodę	21
b). Gospodarka ściekowa	21
c). Zaopatrzenie w gaz	21
d). Zaopatrzenie w ciepło	22
e). Zaopatrzenie w energię elektryczną	22
f). Telekomunikacja	22
5.2.4. Polityki prospektywne	23
a). Zaopatrzenie w wodę	23
b). Gospodarka ściekowa	23
c). Zaopatrzenie w gaz	24
d). Zaopatrzenie w ciepło	24
e). Zaopatrzenie w energię elektryczną	24
f) Telekomunikacja	24
5.3 Kierunki rozwoju	25
5.3.1 Źródła zasilania podsystemów	25
5.3.2 Docelowa wielkość podstawowych podsystemów	25
a) Zaopatrzenie w wodę	25
b) Gospodarka ściekowa	26
c) Zaopatrzenie w gaz	26
d) Zaopatrzenie w ciepło	26
5.4 Etapowanie rozwoju urządzeń podstawowych dla miasta	26
6. Kierunki rozwoju przestrzennego Nowego Dworu Mazowieckiego	28
6.1 Cele strategicznego rozwoju miasta	28
6.2 Rozwój funkcjonalny	28
6.3 Rozwój przestrzenny	30
7. Tereny wyznaczone dla sporządzenia planów miejscowych	
zagospodarowania przestrzennego	32
8. Elementy zagospodarowania proponowane do ujęcia	
w rejestrze wojewódzkim	35

1. ROLA MIASTA W REGIONIE

Nowy Dwór Mazowiecki z racji swego peryferyjnego położenia w dawnym województwie warszawskim, na północ od Puszczy Kampinoskiej, nie leży już w orbicie ekonomicznej Warszawy. Znacznie większa jest liczba codziennych dojazdów mieszkańców Nowego Dworu do Warszawy – do pracy, niż odwrotnie. Miasto musi znaleźć swoje własne źródło rozwoju, jeżeli ma być utrzymana jego rola jako ośrodka rozwoju regionalnego w północnej części obecnego Województwa Mazowieckiego.

Nowy Dwór Mazowiecki pełni w regionie kilka funkcji, które w dalszym ciągu powinny być umacniane. Są to:

- **funkcja administracyjna** – miasto jako siedziba powiatu,
- **ośrodek produkcyjno-przemysłowy** – zapewniający miejsca pracy dla swoich mieszkańców oraz ludności okolicznych małych miast i wsi,
- **ponadlokalny ośrodek usługowy**, obsługujący ludność regionu.

Z rozwoju funkcji administracyjnej wynikają potrzeby:

- rozwijania reprezentacji w postaci:
 - przestrzeni lepiej, bardziej estetycznie zorganizowanej,
 - wprowadzenia nobilitującego programu zagospodarowania, jak np. wyższej uczelni na terenie Twierdzy Modlin, czy wyjątkowego, jak np. torów wyścigów samochodowych na terenie lotniska.
- usprawnienia komunikacji: dojazdów z zewnątrz i na terenie miasta, w postaci:
 - komunikacji autobusowej : PKS i miejskiej
 - wytworzenie przestrzeni pieszych z zagospodarowanymi ciągami pieszymi pasaży

Z faktu rozwijania ośrodka produkcyjno-przemysłowego w oparciu o istniejące i restrukturyzowane zaplecze wynika konieczność:

- modernizacji istniejących zakładów przemysłowych,
- poszukiwania nowych terenów rozwojowych, wskazanych w Studium.

Ważnym kierunkiem rozwojowym, mającym na celu lokalnie zapewnienie miejsc pracy w tej części województwa Mazowieckiego oraz rozwój Nowego Dworu jako ośrodka usługowo-produkcyjnego jest zachowanie idei „strefy ekonomicznej” – we właściwej skali, umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej regionu. Ponieważ idea ta wiąże się z

inwestycjami o charakterze i skali ponadlokalnej, władze miasta powinny permanentnie zabiegać o wprowadzenie tu programu wojewódzkiego i o dotacje na cele rozwojowe regionu.

Przyrost funkcji reprezentacyjnych oraz rozwój ośrodka produkcyjno-przemysłowego spowoduje w efekcie przyrost mieszkańców i podniesieniu standardów życia, co wiąże się z rozwojem sfery usług (handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, kultura, zdrowie, sport i rekreacja, turystyka). Dotyczy to zarówno kształtowania przestrzeni śródmiejskich z większym udziałem kubatur usługowych, jak i wybranych terenów pozaśródmiejskich, gdzie zgodnie ze współczesną tendencją powinny wytworzyć się współczesne centra usługowo-handlowe.

Biorąc pod uwagę liczne walory środowiska przyrodniczego i kulturowego miasto powinno odgrywać również rolę **ośrodka turystycznego**.

2. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Proponowane kierunki rozwoju przestrzennego miasta wynikające z walorów środowiska przyrodniczego sprowadzają się do dwóch systemów kształtowania przestrzeni ekologicznej w dostosowaniu do istniejących warunków środowiska oraz planowanych funkcji obszaru. Jeden system przyrodniczy „zewnątrzny” - to przestrzeń związane z rzeką – obszar międzywałą Wisły i Narwi z odnogą doliny Wkry, drugi system „wewnętrzny” obejmujący tereny biologicznie czynne wewnątrz układu urbanistycznego.

Kierunki działania dotyczące ochrony i kształtowania środowiska powinny dążyć do:

- **kształtowania przestrzeni ekologicznej w dostosowaniu do istniejących warunków środowiska oraz planowanych funkcji obszaru**

Za główne kierunki działań w tym zakresie uznaje się:
utrzymanie i wzmocnienie systemu przyrodniczego gminy- istotą tego systemu jest wyłączenie określonych obszarów z intensywnej urbanizacji w celu zwiększenia możliwości funkcjonowania przyrody w środowisku zurbanizowanym, a tym samym poprawienie jakości życia mieszkańców. Tereny tworzące system decydują o powiązaniach przyrodniczych lokalnych i ponadlokalnych zapewniając jednocześnie funkcjonowanie ogólnomiejskiego systemu wymiany i regeneracji powietrza. Zasadą zagospodarowania terenów w obrębie tego systemu powinno być minimalizowanie zainwestowania. Dotyczy to zarówno ograniczenia zabudowy jak i przekształcania powierzchni biologicznie czynnych w powierzchnie sztucznie

utwardzane .należy dążyć do maksymalizowania pokrycia tych terenów zielenią. Proponowany system jest w zasadzie kontynuacją i rozwinięciem rozwoju urbanistycznego którego celem będzie zapewnienie ochrony najwartościowszych przyrodniczo terenów, ich wzajemne powiązanie w układ wewnętrznie spójny wewnątrz miasta i połączony z terenami zewnętrznymi. Proponuje się dla terenów tworzących system jako podstawową zasadę utrzymanie dotychczasowych przeznaczeń. Dotyczy to : zieleni urządzonej, lasów wód otwartych, zespołów roślinności naturalnej nadwodnej dla pozostałych terenów należy opracować wskaźniki dopuszczalnego zainwestowania oraz doprecyzować standardy środowiska co w procesie planowania przestrzennego doprowadzi do osiągnięcia zamierzonych celów polityki środowiskowej.

- **ochrony szczególnych walorów środowiska**

Ta grupa zagadnień wymaga zróżnicowanego podejścia do poszczególnych elementów - obiektów i obszarów szczególnych.

1.rezerваты przyrody

Miasto powinno wystąpić do wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o ustanowienie otulin istniejących rezerwatów i sporządzenie dla nich wraz z otulinami planów ochrony. Jest to kierunek który pozwoli na skonkretyzowanie możliwości działań przestrzennych w otoczeniu rezerwatów przyrody. Szczególnie istotne jest to dla doliny Wisły, terenów potencjalnie wskazanych pod zagospodarowanie rekreacyjne.

2. warszawski obszar chronionego krajobrazu

Ogólnikowość zapisów nie pozwala na jednoznaczną interpretację , w odniesieniu do Twierdzy Modlin - należałoby na szczeblu wojewody uzyskać doprecyzowanie zapisów ochronnych w odniesieniu do WOChK położonych na w/w terenie.

3. Podstawowy system terenów zieleni miejskiej .

Na szczeblu gminy należy objąć indywidualną ochroną tereny zieleni miejskiej na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Jest to jedyna forma wyznaczenia jednoznacznie ich granic oraz sprecyzowania możliwości gospodarowania w ich obrębie.

4. Główne pasma przewietrzające tworzą doliny Wisły i Narwi. Duże ich fragmenty znajdują się poza granicami terenu opracowania . Wymaga to, dla zapewnienia ciągłości

przestrzennej i skuteczności funkcjonowania współdziałania na szczeblu gmin co do sposobu zagospodarowania stref zasilających.

5. Położenie gminy w rozwidleniu rzek stwarza **zagrożenie powodziowe**. Wielkość zagrożonego obszaru gminy i skutki jego ewentualnego zalewu upoważniają do wniosku, że zwiększenie stopnia zabezpieczenia przeciwpowodziowego stanowi zasadnicze uwarunkowanie rozwoju gminy i powinno znaleźć odpowiednie odzwierciedlenie w ustaleniach studium, a następnie planu jej zagospodarowania. Dotyczy to przede wszystkim modernizacji wału Jabłonna – Nowy Dwór Mazowiecki (uwarunkowanie o zasadniczym znaczeniu również dla gminy Jabłonna). W ramach projektu prac modernizacyjnych powinna być przeanalizowana możliwość dostosowania korony odcinka wału dla nowej trasy obwodnicy miasta w kierunku Jabłonnej. Jedyne zastrzeżenia w tym zakresie mogą się wiązać z zagrożeniami środowiskowymi – przenoszeniem hałasu w kierunku miasta oraz zbliżeniem ruchu do terenów zawala. Wiąże się to bezpośrednio z koncepcją jego zagospodarowania na odcinku powyżej km 547.5, w tym również na terenie gminy Jabłonna.

3. POLITYKA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY

3.1. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

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.

Pierwszy obszar parku kulturowego wyznaczono na terenie zespołu staromiejskiego i nowożytnego, drugi obejmuje Twierdzę Modlin z esplanadą.

W odniesieniu do układu miejskiego w granicach proponowanej strefy ochrony konserwatorskiej (parku kulturowego) na terenach dawnego miasta średniowiecznego i nowożytnego obowiązywałyby następujące zasady konserwatorskie:

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 w/w obszarze dopuszczalna jest nowa zabudowa, nie przekraczająca 3-ch kondygnacji, z pełnym wyłączeniem zabudowy blokowej. W rejonie Wielkiego Rynku tzn. przy ulicach Kościuszki i Wybickiego oraz na fragmencie ul. Sukienniej - ewentualna nowa zabudowa nie powinna przekraczać 2-ch 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 wg ważności zagadnienia) ul. Paderewskiego 9, ul. Okrzei 5, ul. Okrzei 1A i Okrzei 3, ul. Sukienniej 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.

Drugi obszar oznaczony na planszy jako „**park kulturowy**” obejmowałby teren Twierdzy Modlin wraz z esplanadą. Zgodnie z opracowaniem „Koncepcji ochrony systemu fortyfikacji na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki” autorstwa H. Orzechowskiej, P. Molskiego i C. Głuszka z grudnia 1998r istnieje konieczność dalszego podziału w/w obszaru parku kulturowego na cztery strefy. Kryterium podziału terenów na te strefy będzie stopień zachowania historycznych struktur twierdzy. Strefy oznaczono na planszy. Dla poszczególnych stref określono odpowiednie wytyczne i zalecenia konserwatorskie.

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.

W strefie tej **obowiązują następujące ustalenia:**

- Należy określić szczegółowo zalecenia konserwatorskie dotyczące zachowanych elementów, w tym m.in. 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 i urządzenia infrastruktury technicznej) zachowały się częściowo lub szczątkowo w układach rozproszonych, jak też obszary i otwarte wnętrza przylegające do zewnętrznego obwodu Twierdzy.

W strefie tej **obowiązują następujące ustalenia:**

- Należy określić szczegółowe zalecenia konserwatorskie dotyczące zachowanych zabytkowych obiektów i urządzeń wraz z ich otoczeniem, zmierzając do integracji zachowanych częściowo struktur i uczynienia pierwotnego układu przestrzennego.
- Dopuszcza się nowe obiekty budowlane jako uzupełnienie – 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 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.

IV STREFA – obejmuje obszary byłej esplanady

W strefie tej **obowiązują następujące ustalenia:**

- Dopuszcza się formy zagospodarowania nie ograniczające ekspozycji krajobrazowej twierdzy i nie kolidujące w swojej funkcji i formie z jej zabytkowym charakterem.

Wskazano poza tym na planszy teren średniowiecznego grodu, który jest **stanowiskiem archeologicznym o numerze ewidencyjnym 52-63/18**, granice średniowiecznego układu urbanistycznego, stanowiącego **konserwatorską strefę archeologiczną** oraz na terenie Starego Modlina – obszary **konserwatorskich stref obserwacji archeologicznych** – obejmujące tereny preferowane (ze względu na ukształtowanie terenu) w starożytności do zasiedlenia, a obecnie niedostępne (zabudowane) do szczegółowych penetracji powierzchniowych.

Zgodnie z opinią WKZ, wszelkie zmiany w użytkowaniu terenów oraz planowane inwestycje (kubaturowe, liniowe tj. drogowe, związane z infrastrukturą techniczną, eksploatacyjne i niwelacyjne) - muszą być uzgadniane przez Urząd Miasta, na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; planowane i uzgodnione inwestycje – związane z robotami ziemnymi muszą być prowadzone przy udziale archeologa.

3.2. OBIEKTY POD OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Niezależnie do w/w stref ochrony konserwatorskiej następujące obiekty w Nowym Dworze Mazowieckim są pod ochroną konserwatorską (architektura – budownictwo-parkim-cmentarze), z czego kilka wyszczególnionych jest w rejestrze zabytków:

1. ul. Bohaterów Modlina 43 – budynek mieszkalny murowany, pocz. XX wieku
2. ul. Daszyńskiego 18 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku
3. ul. Kościuszki 1 – budynek mieszkalny murowany, I poł. XIX wieku przebudowany 1892 (d. Austerii),
4. ul. Kościuszki 5 – budynek mieszkalny murowany, początek XX wieku,
5. ul. Łukaszewskiego 3 – budynek mieszkalny drewniany, XIX/XX wiek,
6. ul. Wybickiego 4 – budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku
7. ul. Wybickiego 10 – budynek mieszkalny drewniany (otynkowany), początek XX wieku
8. ul. Mieszka I – budynek mieszkalny murowany, początek XX wieku (PKP – 13),
9. ul. Mieszka I budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku (PKP – 15)
10. Zespół budynków murowanych PKP:
 - a. Budynek stacji
 - b. Budynek gospodarczy
 - c. Wieża ciśnień
11. ul. Mieszka I 24, budynek mieszkalny drewniany, I ćw. XX wieku,
12. ul. Mieszka I 50, budynek mieszkalny drewniany, lata 20-te XX wieku,
13. ul. Okrzei 1, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
14. ul. Paderewskiego 9, willa drewniana, koniec XIX wieku,
15. ul. Paderewskiego 17, budynek mieszkalny drewniany w typie dworku, II poł. XIX wieku,
16. ul. Sukienna (d. Stalla) 20, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
17. ul. Sukienna 28, budynek mieszkalny drewniany otynk., początek XX wieku,
18. ul. Sukienna 48, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
19. ul. Warszawska 1 – kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła, murowany, 1792, rozbudowany po 1980 (nr rejestru 1068),
20. ul. Warszawska 1 – plebania murowana, I ćw. XX wieku,
21. ul. Warszawska 4 (Łukaszewskiego) – budynek mieszkalny murowany, I ćw. XX wieku, (d. przedszkole),
22. ul. Warszawska 18, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,

23. ul. Zakroczyńska 38, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
24. ul. Zakroczyńska 40, budynek mieszkalny drewniany, początek XX wieku,
25. Fort „Narew”. 1830 r. nr rejestru 988,
26. Zespół urbanistyczny XVII/XIXw. nr rejestru: 1067/740
27. Twierdza Modlin, twierdza, murowana, początek XIX wieku, rozbudowana 1833-40, 1908, 1910, nr rejestru:1062/60
28. Spichrz, budynek murowany, I poł. XIX w., arch. J. Gay, nr rejestru: 1063/63,
29. ul. Kopernika 21
30. ul. Daszyńskiego 2
31. ul. Kościuszki 13
32. ul. Lotników 20
33. ul. Wybickiego 14 i 18
34. ul. Mazowiecka 21
35. ul. Sukienna 26, 28, 48, 60
36. kościół św. Michała
37. cmentarz garnizonowy
38. cmentarz parafialny
39. cmentarz żydowski
40. cmentarz ewangelicki
41. cmentarz prawosławny

4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

W odniesieniu do wniosków wynikających z analizy stanu istniejącego (pkt 4.5. Uwarunkowania komunikacyjne) zgłasza się następujące propozycje:

4.1. DOTYCZĄCE RUCHU ZEWNĘTRZNEGO

- Przeprowadzenie drogi krajowej – przedłużenie trasy Olszynki Grochowskiej na wschód i północ od miasta z pozostawieniem drogi wojewódzkiej nr 630 dla obciążeń wynikających z powiązań regionalnych, co nie będzie wymagało rozwoju jej przekroju i modernizacji lub budowy skrzyżowań i węzłów (np. z Trasą Gen. Thomée) ✓
- Zamianę obecnego ciągu ul. Warszawskiej – Bohaterów Modlina (drogę wojewódzką nr 631), poprzez ciąg: Warszawska – Modlińska – Bohaterów Modlina, o funkcji ulicy

głównej w obrębie śródmieścia z zamianą starego przebiegu (na fragmentach) na ciąg pieszcy.

- Połączenie tras wojewódzkich nr 630 i 631, a poprzez nową trasę krajową i z nr 623 stanowić będzie ul. Leśna, o wzmocnionym przekroju, przechodząca bezkolizyjnie nad torami PKP. Będzie też ona głównym ciągiem obsługującym tereny przemysłowe.

4.2. DOTYCZĄCE RUCHU WEWNĘTRZNEGO

W powiązaniach między rozrzuconymi fragmentami miasta dążono do wyeliminowania nakładających się na trasy wojewódzkie dla ruchu zewnętrznego, ruchów lokalnych, miejskich.

Cel ten osiągnięto w odniesieniu do drogi nr 630, poprzez tworzenie systemu nowych ulic, tworzących system pierścieniowy po południowej stronie torów PKP przekraczającego w miejscach wyznaczonych (skrzyżowaniach) drogę nr 630.

Drugi układ obwodnicowy, po północnej stronie torów stworzono dla części śródmiejskiej. Oba te systemy połączone zostały przejściem tunelowym na ciągu ulicy Paderewskiego. Powiązania miasta na południe od rzeki Narwii zostały więc oparte o dwa przejścia bezkolizyjne z koleją wzdłuż Paderewskiego i Leśnej. Nowe odcinki obwodnic stanowią będą obsługę terenów rozwojowych o różnych funkcjach.

Nie stwierdzono możliwości lokalnych przekroczeń Narwii, celem odbarczenia trasy Gen. Thomee (drogi wojewódzkiej) od ruchów wiążących Stary Modlin, Twierdzą Modlin ze śródmieściem. Poprawy w obciążeniach codziennymi dojazdami do pracy należy oczekiwać po realizacji mostów pieszco-rowerowych, proponowanych głównie dla celów rekreacyjno-turystycznych, jednak możliwych do wykorzystania w podstawowych przewozach, z uwagi na niewielkie wzajemne odległości.

W przedstawianym Studium zamieszczono wariantową propozycję rozwiązania powiązań wewnętrznych miasta, opartą o system jednej obwodnicy, przekraczającej linię kolejową dwoma wiaduktami, przejmującą w południowym fragmencie ruch z obecnej ul. Warszawskiej (droga nr 631), z dochodzącymi do niej ulicami zbiorczymi z poszczególnych obszarów funkcjonalnych. Rozwiązanie to z pewnością droższe wydaje się być lepiej organizujące obsługę miasta.

4.3. DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

- Kolej

Zmodernizowana szybka kolej z dwoma przystankami w obszarze miasta posiadać będzie znaczny udział w przewozach codziennych do miejsc pracy poza Nowym Dworem.

Wymagana będzie realizacja niezależnego tunelu pieszego do dworca.

- PKS

Przewiduje się dalszy udział w obsłudze miasta, eliminując przebieg linii przez ciąg ulic: Warszawska-Modlińska-Bohaterów Modlina, a zastępując go ul. Leśną, i drogą nr 630 odciążoną od ruchów miejskich.

- Komunikacja autobusowa miejska

Proponuje się powstania linii integrującej poszczególne rozrzucone fragmenty miasta:

Twierdzą, Stary Modlin, śródmieście, tereny przemysłowe i Osiedle Młodych, z przystankami wynikającymi z potrzeb (zgrupowanie programu o różnych funkcjach), w tym dworce PKP i PKS. Proponuje się połączenie zajezdni z nowym terenem bazy PKS-u.

4.4. DOTYCZĄCE PARKINGÓW

W zależności od rozwoju funkcji miejskich należy dokonać bilansu potrzeb parkingowych. W obszarach wyznaczonych w Studium dokonają tego plany miejscowe. Potrzeby śródmieścia można zaspakajać poprzez szukanie nowych terenów w obrębie wytworzonej obwodnicy, zwłaszcza jej nowych odcinków oraz przy ulicach miejskich o ruchu lokalnym.

Należy przewidzieć parking w rejonie dworców PKP i PKS, dla korzystających z transportu łamanego w dojazdach do pracy.

Przewidywany wzrost liczby samochodów określa się na około 1500 sztuk.

5. KIERUNKI ROZWOJU INŻYNIERII MIEJSKIEJ

5.1. WSTĘP

Podsystemy inżynierii miejskiej są niezbędnym elementem zagospodarowania współczesnego miasta. Na przestrzeni wieków system zaopatrzenia w wodę warunkował jakiegokolwiek osadnictwo i stanowił o jakości życia mieszkańców na danym terenie. W miarę

wzrostu liczby mieszkańców miast i pojawienia się zagrożeń typu epidemiologicznego podobnego znaczenia nabrały podsystemy odprowadzania ścieków i usuwania odpadów stałych. Ostatnie wieki to rozwój podsystemów centralnego zaopatrzenia w energię i różnorodnej łączności. Z jednej strony podsystemy inżynierii miejskiej ułatwiają znakomicie życie mieszkańców i funkcjonowanie podmiotów gospodarczych, z drugiej zaś w stopniu przedtem w historii nie znanym uzależniają od siebie odbiorców. Współczesna przestrzeń miejska pozbawiona sprawnych układów zaopatrzenia w wodę, energii elektrycznej, łączności telefonicznej, usuwania odpadów stałych i płynnych, odwodnienia, dostaw ciepła i gazu przestaje sprawnie funkcjonować. Stan dysfunkcji podsystemów inżynierii miejskiej jest katastrofą i wymaga działań nadzwyczajnych w krańcowym przypadku prowadzących do ogłoszenia stanu wyjątkowego, zaangażowania służb obrony cywilnej i wojska. W warunkach normalnych każde przedsiębiorstwo odpowiedzialne za funkcjonowanie podsystemów inżynierii miejskiej ma służby, które w sposób ciągły 24 godziny na dobę monitorują stan urządzeń i usuwają na bieżąco lokalne awarie aby nie doprowadzić do całkowitego wyłączenia danego podsystemu. Ilekroć dalej jest mowa o niezawodności podsystemów to oznacza to zarówno jego organizację wewnętrzną jak też zabezpieczenia techniczne w postaci układów monitorowania, sieci pierścieniowych, alternatywnych źródeł zasilania i dróg przesyłu mediów. O ile w studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego kryterium organizacyjne nie jest przedmiotem analiz to kwestia konfiguracji urządzeń źródłowych i przesyłowych ma jednoznaczne odniesienie do przestrzeni miejskiej. W przypadku Nowego Dworu Mazowieckiego aktualny stan rozwoju i poziom niezawodności podsystemów inżynierii miejskiej wywołuje określone ograniczenia w rozwoju miasta. Były one szczegółowo analizowane w raporcie 1 poświęconym uwarunkowaniom rozwoju. Jest pięć istotnych ograniczeń oraz zagrożeń, które wymagają rozwiązania w ciągu najbliższych lat:

1. brak odbiorników i sieci kanalizacji ściekowej w Modlinie Twierdzy i Modlinie Starym
2. brak odwodnienia większości ulic
3. brak sieci gazowej w Modlinie Twierdzy i Modlinie Starym
4. brak rezerw w zaopatrzeniu w energię elektryczną nowego programu
5. brak dostatecznych zabezpieczeń przeciwpowodziowych dla większości obszaru miasta

W pozostałych podsystemach nie ma zagrożeń rozwoju.

Ciężar inwestycji związanych z likwidacją ograniczeń oraz zagrożeń rozwoju miasta w większości będzie ponoszony przez władze samorządowe oraz właściwe przedsiębiorstwa.

Rozwój każdego z podsystemów inżynierii miejskiej powinien następować zgodnie z przyjętymi celami operacyjnymi, które zostały przedstawione we wcześniejszym raporcie.

Część urządzeń w podsystemach inżynierii miejskiej z uwagi na znaczenie i uwarunkowania przestrzenne wymaga nie tylko właściwych zabezpieczeń technicznych ale też ochrony prawnej na poziomie planów miejscowych. Do nich adresowane są polityki ochronne omówiona dalej.

Różne jest wyposażenie w urządzenia inżynierii miejskiej różnych części miasta, można mówić o znaczących dysproporcjach zwłaszcza w układzie północnej i pozostałej części miasta. Częściowo jest to wynikiem wieloletnich zaniedbań inwestycyjnych, częściowo zaś wynika z obiektywnych trudności terenowych. Zarysowane dalej polityki wyrównawcze mogą być pomocne w osiągnięciu zbliżonych standardów obsługi mieszkańców.

We wszystkich podsystemach należy poza bieżącą eksploatacją prowadzić modernizację, wdrażać nowe materiały, technologie i doskonalsze sposoby zarządzania a także inwestować w nowe urządzenia wyprzedzająco w stosunku do antycypowanych potrzeb. Mowa jest o tym w dalszych częściach rozdziału poświęconych omówieniu polityk modernizacyjnej i prospektywnej.

Ostatnia część rozdziału wymiaruje przyjęte kierunki rozwoju każdego podsystemu, szacuje rezerwy w źródłach, podaje wreszcie autorską propozycję etapowania inwestycji z zakresu inżynierii miejskiej.

5.2. POLITYKI PRZESTRZENNE

5.2.1. POLITYKI OCHRONNE

a). Zaopatrzenie w wodę

Przedmiotem ochrony są ujęcia wód podziemnych na terenie miasta (wodociągi lokalne „Warszawska” i „Wisła”) oraz podstawowe urządzenia i przesyłowe miejskich wodociągów.

Celem ochrony jest zabezpieczenie możliwości zaopatrzenia miasta w wodę o odpowiednich parametrach oraz zabezpieczenie możliwości awaryjnej dostawy wody w przypadku wystąpienia skażenia w wodach .

Działania o charakterze ochronnym dotyczą:

- monitoringu stanu wód podziemnych,
- współdziałania z użytkownikami wodociągów przemysłowych na terenie miasta w zakresie realizacji inwestycji zabezpieczających możliwość awaryjnego przesyłu wody,
- stworzenie odpowiedniej ochrony urządzeń źródłowych SUW „Warszawska” na wypadek powodzi.

Inne działania ochronne obejmują poszanowanie w planach miejscowych lokalizacji urządzeń źródłowych i przesyłowych oraz sieci, takich jak ujęcia wody, stacje wodociągowe, zbiorniki wody, rurociągi przesyłowe oraz egzekwowanie praw ochronnych należnych tym urządzeniom.

b). Gospodarka ściekowa

Przedmiotem ochrony są wody powierzchniowe i gleba oraz podstawowe urządzenia źródłowe i przesyłowe kanalizacji miejskich.

Celem ochrony jest przeciwdziałanie sytuacjom epidemiologicznym, do których może prowadzić bezpośrednie odprowadzanie do wód powierzchniowych lub do gruntu nieoczyszczonych ścieków i wód opadowych.

Działania ochronne obejmują:

- pełną kanalizację obszarów zurbanizowanych (szczególnie obszarów użytkowanych w sposób intensywny,
- likwidację zrzutów nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych,
- rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków,
- budowę sieci kanałów deszczowych oraz podczyszczalni wód deszczowych na wylotach kolektorów.

Inne działania ochronne obejmują poszanowanie w planach miejscowych lokalizacji urządzeń źródłowych i przesyłowych miejskich kanalizacji, takich jak istniejąca miejska oczyszczalnia ścieków, projektowana oczyszczalnia „Modlin”, pompownie ścieków i zbiorniki retencyjne na sieci, kolektory przesyłowe i główne przewody tłoczne.

c). Zaopatrzenie w gaz

Przedmiotem ochrony jest czystość powietrza atmosferycznego na terenie miasta.

W perspektywie czasowej analiz studium można przyjąć, że upowszechnienie gazu jako paliwa do ogrzewania indywidualnej zabudowy położonej poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej jest uzasadnione ekonomicznie.

Działania ochronne obejmują poszanowanie w planach miejscowych lokalizacji urządzeń przesyłowych gazu ziemnego, takich jak istniejące w dzielnicy Okunin gazociąg wysokiego ciśnienia d100mm i stacja gazowa przy ul. Bohaterów Modlina oraz projektowane w Modlinie gazociąg wysokiego ciśnienia d150mm i właściwa stacja gazowa tamże z uwzględnieniem właściwych dla nich tzw. odległości bezpiecznych (Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995, Dz. U. Nr.139 z 1995).

d). Zaopatrzenie w ciepło

Przedmiotem ochrony jest czystość powietrza atmosferycznego w mieście (istotny element warunków zdrowotnych mieszkalnictwa).

Rozwój podsystemu ciepłowniczego nie jest celem samym w sobie. Dopiero specjalistyczne opracowania z zakresu gospodarki energetycznej określą uzasadniony ekonomicznie i technicznie rozwój terytorialny obsługi ciepłowniczej w mieście.

Działania ochronne obejmują poszanowanie w planach miejscowych uwarunkowań lokalizacji miejskich i przemysłowych źródeł ciepła oraz sieci przesyłowych oraz dyscyplinowanie odbiorców ciepła w obszarze przyjętym do ucieplownienia z m.s.c. do rezygnacji z kotłowni indywidualnych.

e). Gospodarka odpadami stałymi

Chronione są walory i zasoby przyrodnicze na terenie miasta oraz likwidowane zagrożenia sanitarne. Działania ochronne obejmują likwidowanie „dzikich” punktów zwalaki odpadów.

5.2.2. POLITYKI WYRÓWNAWCZE

a). Zaopatrzenie w wodę

Celem polityki wyrównawczej jest doprowadzenie do jednolitych warunków obsługi wodociągowej w mieście.

Działania realizacyjne obejmują rozbudowę sieci wodociągowych w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub w obszarach, gdzie standard obsługi jest niepełny (duża

awaryjność zasilania w wodę, niskie ciśnienie, wtórne zanieczyszczenie pochodzące z wyeksploatowanej sieci).

b). Gospodarka ściekowa

Celem polityki wyrównawczej jest doprowadzenie do jednolitych warunków obsługi kanalizacyjnej w mieście. Obecnie poza pełną obsługą kanalizacyjną pozostają północne dzielnice Nowego Dworu Mazowieckiego.

Działania realizacyjne obejmują rozbudowę sieci kanalizacyjnych, w tym odwodnienia ulic w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub w obszarach, gdzie standard obsługi jest niepełny (brak odwodnienia lub kanałów ściekowych, przeciążenie sieci, częste awarie).

c). Zaopatrzenie w gaz

Celem polityki wyrównawczej jest doprowadzenie do jednolitych warunków obsługi gazowniczej w mieście, zwłaszcza w obszarach nie przewidywanych do centralnej obsługi ciepłowniczej z m.s.c.

Działania realizacyjne obejmują rozbudowę sieci gazowych średniego ciśnienia w obszarach dotychczas jej pozbawionych lub w obszarach, gdzie standard obsługi jest niepełny (zbyt małe przekroje, częste awarie).

d). Zaopatrzenie w energię elektryczną

Celem polityki wyrównawczej jest doprowadzenie do jednolitych warunków obsługi elektroenergetycznej w mieście.

Działania realizacyjne obejmują głównie budowę nowych stacji trafo, rozbudowę sieci napowietrznych i kablowych w obszarach dotychczas ich pozbawionych lub w obszarach, gdzie standard obsługi jest niepełny (deficyt mocy, zbyt małe przekroje linii, częste awarie).

e). Telekomunikacja

Celem polityki wyrównawczej jest doprowadzenie do jednolitych warunków obsługi telekomunikacyjnej w mieście, inaczej mówiąc ujednolicenie dostępności telekomunikacyjnej.

Działania realizacyjne obejmują rozbudowę central telefonicznych, rozbudowę kablowych linii magistralnych i abonenckich głównie w obszarach dotychczas jej

pozbawionych lub w obszarach, gdzie standard obsługi jest niepełny (zbyt mała pojemność central i kabli, występowanie sieci napowietrznych, częste awarie).

5.2.3. POLITYKI MODERNIZACYJNE

a). Zaopatrzenie w wodę

Celem polityki modernizacyjnej jest podwyższenie jakości obsługi wodociągowej na terenie miasta, w tym polepszenie parametrów użytkowych i zdrowotnych wody oraz zwiększenie niezawodności jej dostaw.

Układ sieci jest niewłaściwie wykształcony gdyż fragmenty magistral we wschodniej części miasta wybudowano z myślą o nowym źródle wody „Okunin”, z którego zrezygnowano. Brak jest też drugiego wyprowadzenia wody z podstawowego źródła, jakim jest SUW „Warszawska”. Brak jest połączenia sieci z przejściem przez tory kolejowe na wysokości ulicy Nałęcza.

W zakresie urządzeń sieciowych generalnie zalecane jest zamykanie sieci tak magistralnej jak i rozbiorczej w układy pierścieniowe. Układ sieci wodociągowej oraz etapowanie inwestycji należy przyjąć za zalecanym do opracowania studium zaopatrzenia w wodę miasta (aktualnie brak jest opracowania tego typu).

b). Gospodarka ściekowa

Celem polityki modernizacyjnej jest podwyższenie jakości obsługi kanalizacyjnej na terenie miasta i lepsza ochrona odbiornika ścieków oczyszczonych, tj. rzek Wisła i Narew.

Działania zalecane dla osiągnięcia tego celu obejmują co najmniej:

- rozbudowę miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. Gen. Berlinga
- budowę miejskiej oczyszczalni ścieków w Modlinie,
- budowę kanałów ściekowych w zlewniach pompowni osiedlowych,
- budowę sieci kanałów deszczowych, podczyszczalni wód deszczowych i zbiorników retencyjnych na sieci,

Układ sieci kanalizacyjnej oraz etapowanie inwestycji należy przyjąć za aktualną koncepcją opracowaną przez firmę „NANECO” z 1993.

c). Zaopatrzenie w gaz

Celem polityki modernizacyjnej jest podwyższenie jakości obsługi gazowniczej na terenie miasta i poprawa warunków bezpieczeństwa nie tylko użytkowników gazu.

Działania zalecane dla osiągnięcia tego celu obejmują co najmniej realizację omówionych wcześniej polityk ochronnych.

d). Zaopatrzenie w ciepło

Celem polityki modernizacyjnej jest podwyższenie jakości obsługi ciepłowniczej na terenie miasta i zmniejszenie emisji zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw.

Działania zalecane dla osiągnięcia tego celu obejmują modernizację ciepłowni centralnej, rozbudowę i modernizację sieci, sukcesywną wymianę sieci kanałowej ułożonej w technologii tradycyjnej na sieci z rur preizolowanych, dokończenie wymiany węzłów hydroelewatorowych na węzły wymiennikowe z automatyką. Przestrzennie zadania te skupiają się w centralnej części miasta położonej w zasięgu m.s.c.

W Modlinie Twierdzy planowane jest zbudowanie centralnej ciepłowni gazowej.

W najbliższych latach główny wysiłek eksploatatora podsystemu Zakładu Energetyki Ciepłej koncentrować się będzie na automatyzacji węzłów ciepłych i optymalizacji procesów spalania.

Miasto nie posiada wymaganych Prawem Energetycznym założeń gospodarki ciepłej z opracowaną koncepcją rozwoju podsystemu ciepłowniczego. Decyzje inwestycyjne w dziedzinie zaopatrzenia miasta w ciepło podejmowane są zatem bez odwoływania się do spójnej wizji rozwoju podsystemu a jedynie w oparciu analizę rozwoju opracowaną w 1993 roku przez Instal AMC Engineering.

e). Zaopatrzenie w energię elektryczną

Celem polityki modernizacyjnej jest poprawa warunków zasilania na terenie miasta, zmniejszenie awaryjności oraz poprawa warunków oświetlenia ulicznego (elementu biernego bezpieczeństwa mieszkańców).

Działania zalecane dla osiągnięcia tego celu obejmują rozbudowę i modernizację sieci kablowych i napowietrznych, budowę rozdzielni SN, sukcesywną wymianę sieci napowietrznej SN i nn w obszarach zurbanizowanych na kablowe, wymianę kabli ułożonych w izolacji z polietylenu nie sieciowego na właściwe, dostosowanie stacji trafo SN/nn do aktualnych obciążeń, upowszechnienie opraw sodowych w układzie oświetlenia ulicznego.

f). Telekomunikacja

Celem polityki modernizacyjnej jest poprawa warunków obsługi telekomunikacyjnej.

Działania modernizacyjne obejmują rozbudowę istniejących central telefonicznych w technice cyfrowej, zastępowanie kabli miedzianych światłowodami i inne właściwe dla podsystemu. Modernizacje podsystemu telekomunikacyjnego nie mają odniesienia do przestrzeni miejskiej i są najmniej kłopotliwe dla mieszkańców.

5.2.4. POLITYKI PROSPEKTYWNE

a). Zaopatrzenie w wodę

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie obsługi wodociągowej na nowych terenach urbanizacji.

Działania w tym zakresie obejmują budowę nowych magistral wodociągowych i sieci rozbiorczych, w tym drugiego wyprowadzenia wody z podstawowego źródła, tj. z SUW „Warszawska”. Należy też wykonać połączenie sieci z przejściem przez tory kolejowe na wysokości ulicy Nałęcz.

Układ istniejących magistral dosyłowych oraz SUW „Warszawska” i „Wisła” są nienaruszalne i podlegają w rozwiązaniach planistycznych pełnej adaptacji.

b). Gospodarka ściekowa

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie obsługi kanalizacyjnej na nowych terenach urbanizacji. Polityka miasta i zakładu eksploatującego kanalizację zmierza do utrzymania rozdzielczego układu sieci w północnej oraz przemysłowej części miasta oraz układu ogólnospławnego w części południowej. W zakresie rozwiązań technicznych poza bieżącą modernizacją i rozbudową sieci realizowane są ustalenia planistyczne opracowane przez firmę HANECO z 1993 roku. Wytaczają one właściwe kierunki rozwoju podsystemu ale nie mogą zastąpić brakującej koncepcji rozwoju systemu kanalizacyjnego. Decyzje inwestycyjne w dziedzinie skanalizowania miasta podejmowane są zatem bez odwoływania się do spójnej wizji rozwoju podsystemu. Brak jest wyraźnej koncepcji skanalizowania prawobrzeżnej części miasta.

Inne niż układ podstawowy planowane urządzenia kanalizacyjne w obszarze miasta to sieci rozbiorcze, w tym układy osiedlowych pompowni i przewodów tłocznych lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i w ciągach osiedlowych. Liczba lokalnych pompowni służących do podnoszenia poziomu ścieków to kilkanaście sztuk.

Planowany układ kanalizacji deszczowej (odwodnienia) będzie odprowadzał po podczyszczeniu nadmiar wód kanałami do istniejących cieków powierzchniowych.

c). Zaopatrzenie w gaz

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie obsługi gazowniczej na nowych terenach urbanizacji.

Działania w tym zakresie obejmują budowę wysokoprężnego gazociągu podłączeniowego d150mm i projektowanej stacji I stopnia „Modlin” o przepustowości 9000nm³/h. Źródłem zasilania dla nich będzie istniejący układ gazociągów wysokiego ciśnienia d500mm relacji Rembelszczyzna – Włocławek. Inne wymagane działania realizacyjne to budowa nowych gazociągów rozbiorczych średniego i niskiego ciśnienia na terenach zurbanizowanych.

d). Zaopatrzenie w ciepło

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie obsługi ciepłowniczej na nowych terenach urbanizacji przewidzianych do ucieplnienia z m.s.c.

Działania w tym zakresie obejmują budowę magistral ciepłowniczych i sieci rozbiorczych, w tym drugiej magistrali 2Dn500mm wzdłuż torów PKP dla polepszenia warunków wyprowadzenia mocy cieplnej z ciepłowni centralnej.

e). Zaopatrzenie w energię elektryczną

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie zasilania w energię elektryczną bez ograniczeń na nowych terenach urbanizacji. Działania w tym zakresie obejmują budowę nowych linii WN, SN i nn oraz stacji transformatorowych i rozdzielni SN.

Nowe planowane napowietrzne linie WN to drugostronne zasilanie miasta linią 110kV ze strony GPZ „Mościska”. Rezerwę terenową pod planowaną linię 110kV relacji Mościska - Łomianki - Nowy Dwór ze strefą ochronną 2x19,0m. przyjmuje się za planem ogólnym miasta. Po doprowadzeniu w/w linii i zwiększeniu mocy zainstalowanej w RPZ „Nowy Dwór” do 50MW bariery rozwojowe miasta zostaną zniesione.

f). Telekomunikacja

Celem polityki prospektywnej jest zapewnienie obsługi telekomunikacyjnej na nowych terenach urbanizacji. Działania w tym zakresie należą do operatorów telefonicznych. Obejmują rozbudowę cyfrowych central telefonicznych, budowę nowych linii kablowych magistralnych i abonenckich.

5.3. Kierunki rozwoju

5.3.1. Źródła zasilania podsystemów

Prawie wszystkie źródła zasilania podsystemów inżynierskich reprezentowanych w obszarze Studium znajdują się na terenie miasta. Dotyczy to urządzeń źródłowych wodociągów, kanalizacji, ciepłownictwa, gazownictwa, elektroenergetyki i telekomunikacji. Jedynie obiekt unieszkodliwiania odpadów komunalnych znajduje się na terenie sąsiedniej gminy Zakroczym.

5.3.2 Docelowa wielkość podstawowych podsystemów

W koncepcji studium wykazano celowość umiarkowanego rozwoju miasta do wielkości 35000 mieszkańców. Rozkład przestrzenny nowego mieszkalnictwa zatem i nowych potrzeb z punktu widzenia podsystemów inżynierii miejskiej został przedstawiony na odpowiednim rysunku studium.

W przybliżeniu, w skali analiz studium, można przyjąć, że docelowy program 35000 mieszkańców oznacza ok.30% wzrost w stosunku do stanu istniejącego. Wcześniejsze studia w zakresie zaopatrzenia w wodę i kanalizacji, uciepłownienia i gazyfikacji były opracowywane dla programu kierunkowego wymiarowanego liczbą ponad 50000 mieszkańców. Nowy zmniejszony w studium program nie wpływa na generalne kierunki rozwoju podsystemów i jedynie koryguje w dół wybrane wielkości bilansowe podane w w/w opracowaniach.

a). Podsystem zaopatrzenia w wodę

Zapotrzebowanie na wodę wywołane przyjętym w studium programem kierunkowym wyniesie $Q_{maxh} = \text{ok.}575\text{m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{śrd}} = \text{ok.}10500\text{m}^3/\text{d}$.

Obecny rozbiór wody to ok.2600m³/d przy maksymalnej wydajności urządzeń źródłowych wodociągów lokalnych razem ok.5000m³/d.

Wzrost zapotrzebowania wody w kierunku szacuje się zatem na ok.300%.

Cały obszar miasta będzie zaopatrywany w wodę z SUW „Warszawska”, SUW „Wisła” i SUW Benckiser (po uregulowaniu kwestii formalno-prawnych własności przemysłowego źródła wody). Programowane we wcześniejszych opracowaniach źródło wody „Okunin” jest zbędne.

b). Podsystem gospodarki ściekowej

Ilość ścieków generowana programem kierunkowym będzie równa zapotrzebowaniu wody i wyniesie $Q_{maxh} = \text{ok.} 575 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{śrd}} = \text{ok.} 10500 \text{ m}^3/\text{d}$.

Całkowita ilość ścieków z centralnej części miasta dopływająca na oczyszczalnię przy ul. Gen. Berlinga równa będzie zatem co najmniej $7000 \text{ m}^3/\text{d}$ nie licząc wód przypadkowych. Z północnej części miasta do projektowanej oczyszczalni ścieków „Modlin” będzie trafiać docelowo $\text{ok.} 3500 \text{ m}^3/\text{d}$ ścieków.

c). Podsystem zaopatrzenia w gaz

Zapotrzebowania na gaz wywołane programem kierunkowym wyniesie na cele bytowe $Q = 1000 \text{ nm}^3/\text{h}$ zaś na cele grzewcze i przygotowania ciepłej wody $4100 \text{ nm}^3/\text{h}$, razem $5100 \text{ nm}^3/\text{h}$.

Obecny rozbiór gazu na terenie miasta wynosi $\text{ok.} 1700 \text{ nm}^3/\text{h}$.

Wzrost zapotrzebowania na gaz szacuje się zatem na $\text{ok.} 300\%$.

Docelowy układ sieci gazowej na terenie miasta będzie opierał się o istniejącą stację gazową I st. w dzielnicy Okunin o przepustowości $3000 \text{ nm}^3/\text{h}$ i proj. stację I st. w Modlinie o przepustowości $9000 \text{ nm}^3/\text{h}$.

Gazyfikacja miasta i rozbudowa sieci rozdzielczych w mieście, jak też doprowadzenie gazu pod wysokim ciśnieniem do rejonów obecnie niezgazyfikowanych (Modlin Stary, Modlin Twierdza), może być kontynuowana według MOZG jedynie przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu.

Przyjmuje się, że gaz będzie powszechnie używany do celów grzewczych bez ograniczeń.

d). Podsystem zaopatrzenia w ciepło

Przyrost zapotrzebowania na ciepło wywołany nowym programem (uwzględniono jedynie grupę mieszkalnictwa wielorodzinnego znajdującą się w potencjalnym zasięgu obsługi miejskiego systemu ciepłowniczego) wyniesie $Q = 12 \text{ MW}$.

Obecny rozbiór ciepła w szczycie jesienno - zimowym z miejskich źródeł to $\text{ok.} 43 \text{ MW}$.

Wzrost zapotrzebowania na ciepło z m.s.c. szacuje się zatem na $\text{ok.} 28\%$.

W przyjętych do studium założeniach programowych rozbudowa i zwiększanie mocy centralnej ciepłowni miejskiej nie jest wymagana. Wniosek ten jednak wymaga zweryfikowania w wymaganym opracowaniu typu *Założenia gospodarki cieplnej dla Nowego Dworu Mazowieckiego*.

5.4. Etapowanie rozwoju urządzeń podstawowych dla miasta

wodociągi

1. budowa drugiej magistrali wodociągowej wyprowadzającej wodę z SUW „Warszawska”
2. budowa przejścia wodociągu przez tory kolejowe na wysokości ul. Nałęcznej
3. budowa zbiorników wody czystej na obu ujęciach wody o pojemności łącznej min. 10000m³.

kanalizacje

4. rozbudowa oczyszczalni ścieków przy ul. Gen. Berlinga
5. budowa oczyszczalni ścieków „Modlin”
6. budowa kolektorów, pompowni i sieci kanałów ściekowych na terenach istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej
7. budowa sieci kanałów deszczowych, podczyszczalni wód deszczowych i zbiorników retencyjnych na sieci kanalizacji deszczowej w rejonach zurbanizowanych z wykorzystaniem jako odbiorników istniejącego układu hydrograficznego.

gazownictwo

8. budowa gazociągu wysokiego ciśnienia d150mm i stacji gazowej I st. w Modlinie
9. sukcesywna rozbudowa i modernizacja rozbiorczej sieci gazowej na terenach zurbanizowanych.

ciepłownictwo

10. budowa magistrali 2xDn500mm odciażającej istniejący układ wyprowadzenia ciepła z ciepłowni centralnej
11. sukcesywna zamykanie w pierścieniu i modernizacja sieci ciepłowniczej na terenach zurbanizowanych

elektroenergetyka

12. budowa napowietrznej linii zasilającej 110kV relacji Mościska - Łomianki - Nowy Dwór
13. sukcesywna rozbudowa i modernizacja linii zasilająco-rozbiorczych i rozbiorczych SN i nn na terenach zurbanizowanych.

telekomunikacja

14. rozbudowa i modernizacja linii kablowych i napowietrznych na terenach zurbanizowanych.

6. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO NOWEGO DWORU MAZOWIECKIEGO

6.1. CELE STRATEGICZNEGO ROZWOJU MIASTA (WSTĘP)

Określenie kierunków rozwoju miasta jest wykładnikiem polityki przestrzennej obejmującej przyszłe działania w poszczególnych działach gospodarki miasta. Omówione w tej części działania wpłyną w sposób najbardziej bezpośredni na przestrzenny rozwój miasta, te, dzięki którym Nowy Dwór Mazowiecki zachowa swoje indywidualne oblicze, te, które tworzyć będą warunki przyjazne rozwojowi przedsiębiorczości, szkolnictwa, kultury, turystyki, przyczynią się generalnie do podniesienia rangi miasta.

6.2. ROZWÓJ FUNKCJONALNY

- a). Celem jest stworzenie **funkcjonalnego kręgosłupa miasta** – przebudowa i wzbogacenie reprezentacyjnych **funkcji usługowych** wzdłuż ciągu Warszawa-Paderewskiego-Wojska Polskiego. Układ ten oparty o przebiegający wzdłuż ulic ciąg pieszy zawierający reprezentacyjne funkcje administracyjne, kulturalne, handlowe, wzbogacony dworcami PKP i PKS, będzie podstawowym systemem integrującym miasto od ul. Gen. Thomme przez zespół staromiejski po Osiedle Młodych.
- b). W dziedzinie rozwoju **funkcji mieszkaniowej** działania będą wielokierunkowe: modernizacja w terenach zainwestowanych, szczególnie w rejonie zespołu staromiejskiego, ciągu ul. Paderewskiego, Łącznej, poprzez dogęszczanie zabudowy, głównie w rejonach: Starego Modlina, Nowołęcznej, Długiej, po inwestowanie w nowych terenach, przewidywanych pod zabudowę mieszkaniową: na terenie Twierdzy Modlin, tzw. Osiedla Pod Dębinką, wzdłuż Al. Wojska Polskiego.

Generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego jest rejon ciągu ulic Warszawa-Paderewskiego-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, Paderewskiego, Wojska Polskiego, tworząc pasmowy układ.

- c). **Zmiana funkcji Twierdzy** ma związek z uwalnianiem jej przez instytucje wojskowe.

Poza wspomnianą już zabudową mieszkaniową w Studium założono lokalizację na tym obszarze wyższej uczelni oraz w północno-wschodnim rejonie Twierdzy plenerowego muzeum lotnictwa polskiego. Twierdza zawiera szereg obiektów rangi historycznej i zabytkowej – powinny być starannie wykorzystane do pełnienia nowych funkcji.

- d). Skupienie **funkcji przemysłowych, składowych i obsługi miasta** we wschodnim rejonie, generalnie pomiędzy ul. Nowołęczną i Okunin, a więc w miejscu tradycyjnym.

Zakłada się porządkowanie i humanizację tego obszaru. Natomiast dążyć się będzie zarówno do wykorzystania rezerw terenowych, jak i wprowadzenia nowej zabudowy na tereny o zabudowie w złym stanie technicznym.

W obszarze tym w Studium proponuje się zlokalizowanie związanego przede wszystkim z lokalną produkcją centrum wystawienniczo-handlowego.

- e). Ważnym i trudnym tematem jest zagospodarowanie **terenów po lotnisku wojskowym**.

Biorąc pod uwagę walory przyrodniczo-kulturowe miasta i jego rejonu – wybraną w Studium funkcją jest funkcja lotniska sportowego. Po części służyć może ono przewożeniu towarów, może być także terenem wyścigów samochodowych, czy gokartowych. Przewidywanie go jako lotniska cargo wraz z koncentracją produkcji i magazynów wydaje się szkodliwe dla tego obszaru. Tym niemniej nie wyklucza się umiejscowienia tu innej funkcji, łącznie z podważanym powyżej lotniskiem cargo.

- f). Dyskusyjnym jest funkcja całego terenu tzw. „**Kępy Nowodworskiej**”. W Studium wskazano ten obszar jako ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyodrębnieniem wzdłuż obwodnicy terenów pod usługi i handel hurtowy

Polityka władz miasta powinna zmierzać do powstrzymywania inwestorów przed intensywnym inwestowaniem na tych terenach.

- g). Jednym z podstawowych czynników aktywizujących Nowy Dwór będzie **funkcja turystyki, rekreacji**. Jak wykazały uwarunkowania Studium, samo miasto i jego rejon zawiera szereg elementów predystynujących je do pełnienia tej funkcji. Tymi elementami są:

- bezpośrednia bliskość i dobre skomunikowanie z Warszawą,

- atrakcyjne położenie w widłach Narwii i Wisły,
- jedyny w swoim rodzaju zespół historycznych obiektów obronnych z okresu ostatnich 200 lat.

Poza turystyką pieszą, rowerową, rekreacją bierną i czynną - turystyka poznawcza (dydaktyczna) związana z tym zespołem kulturowym będzie odgrywała szczególnie dużą rolę. W rejonie Nowego Dworu powstać powinny ośrodki wspomagające ten rodzaj ruchu turystycznego, powinny być zrealizowane przeprawy mostowe, bądź promowe dla tego ruchu.

Po oddaniu terenów wojskowych na tzw. Szwedzkiej Wyspie – planuje się tu wielofunkcyjny ośrodek rekreacyjny z portem jachtowym.

Przewidzieć należy, że w przyszłości na Wiśle odnowiona zostanie komunikacja rzeczna i że również Nowy Dwór uzyska tą drogą powiązanie komunikacyjne z Warszawą.

6.3. ROZWÓJ PRZESTRZENNY

Podstawą rozwoju przestrzennego miasta będą:

- a). Dążność **do integracji** „żyjących własnym życiem”: właściwego miasta, osady Stary Modlin, zespołu Twierdzy, terenów lotniska, a po części także Osiedla Młodych. Trudności w powiązaniu tych organizmów wynikają z przyczyn obiektywnych: warunków przyrodniczych, układu komunikacji kołowej i kolejowej, w tradycyjnej różnorodności funkcjonalnej każdej z nich, a wreszcie pewnych błędów w planowaniu przestrzennym.

Integrowanie ich będzie się przejawiało głównie w:

- uwolnieniu miasta od komunikacji tranzytowej (przeprowadzenie w przyszłości Trasy Olszynki Grochowskiej po stronie północno-wschodniej miasta),
- „przysunięciu” miasta właściwego przez stworzenie pasa usługowo-mieszkaniowego po północnej stronie ul. Warszawskiej, a także zlokalizowanie ośrodka rekreacyjnego na Wyspie Szwedzkiej,
- w rozwoju miasta w kierunku południowym (ciąg usług i rozbudowa mieszkalnictwa wzdłuż Paderewskiego-Wojska Polskiego) – w celu zintegrowania miasta z Osiedlem Młodych.
- tworzeniu powiązań rowerowych i pieszych wiążących poszczególne wymienione wcześniej części organizmu miejskiego.

- tworzeniu odpowiednio kształtowanych ciągów zielonych, wiążących dolinę Narwi i Wisły i będących jednocześnie jednym z podstawowych czynników struktury miasta.
- b). **Zmiana proporcji terenów zabudowanych i niezabudowanych:** tereny niezabudowane i luki w zabudowie powodują optyczne rozproszenie przestrzenne struktury miasta. Wypełnienie takich terenów, jak: terenów pomiędzy Osiedlem Nowodworzanka i Szpitalem Rejonowym, a ul. Paderewskiego, czy też zachodnich rejonów ul. Leśnej w północnym jej przebiegu, czy obszarów na terenie Twierdzy Modlin i osiedla północnych rejonów Stary Modlin – powinno być pierwszym elementem polityki przestrzennej władz miasta.
- c). Ważnym czynnikiem polityki władz miasta jest problem **modernizacji zabudowy**, przy czym na obszarze historycznego miasta podporządkowane to musi być zasadom rewaloryzacji. Tu czynniki historyczne i tradycyjne będą grały rolę podstawową. W innych obszarach przebudowa, rozbudowa i humanizacja istniejącej zabudowy będzie wiodącym zagadnieniem.
- d). Wraz z przekazaniem terenów Twierdzy miastu, zagadnieniem ważnym jest **zmiana przestrzennego obrazu terenów pomiędzy „obwodami” twierdzy**. Chodzi generalnie o zainwestowanie gospodarcze, garaże, magazyny, które znikną. Nowe funkcje w tym obszarze powinny być jednak podporządkowane wymogom krajobrazowym, z dużą ilością zieleni. Starannie wydobyte powinny być przy tym elementy zabytkowe.
- e). Niezwykle ważnym elementem kształtowania przestrzeni miasta jest system terenów zielonych. **Zieleń**, współgrająca z zabudową, organicznie wplata się w strukturę miasta, stanowiąc jeden z podstawowych elementów tej struktury. Wykorzystano tereny zielone związane z różnymi funkcjami, tereny wolne, zapewniono miastu ciągły system układów zieleni, powiązany z ponadlokalnym systemem terenów otwartych.
- f). Wzbogacenie przestrzeni miejskiej o **elementy ją identyfikujące**. Takimi elementami dziś są obiekty Twierdzy, historyczne place miejskie, obiekt kościoła. Proponuje się wzbogacenie tego obrazu przez nowe elementy, w postaci architektury akcentującej ciąg funkcjonalny Warszawska-Paderewskiego-Wojska Polskiego. Ponadto zakłada

się wzbogacenie miasta „małą architekturą” przede wszystkim ciągu ulicznego Warszawska-Zakroczyńska oraz historycznych placów. Szczególnie ważnymi rejonami tworzenia miejsc identyfikacji przestrzennej są: rejon skrzyżowania ul. Thommee i Warszawska, teren po północnej stronie Parku Wybickiego na osi kościoła i rejon skrzyżowania Paderewskiego i Wojska Polskiego.

g). **Widoki.** Ważnym elementem jest eksponowanie miasta. W studium wyznaczono miejsce widokowe, które w polityce władz miasta winno być szczególnie traktowane. Poza spojrzeniami z obydwu mostów na Twierdzą i w drugą stronę z Twierdzy na rozległe widoki miasta i okolic, zadbać należy o wydobycie i nie przesłanianie widoków z takich miejsc, jak wał przeciwpowodziowy i trasa po południowej stronie miasta, czy też widok od strony Osiedla Stary Modlin.

h). **Korekta granic miasta.** W Studium proponuje się drobne zmiany granic administracyjnych miasta zarówno w części wschodniej jak i zachodniej. Są one powodowane pewną logiką przestrzenno-funkcjonalną: część osady Okunin w sposób sztuczny przynależy do gminy Wieliszew. Osady Boża Wola i Wólka Górská, mimo powiązań przestrzenno-funkcjonalnych z Nowym Dworem przynależą do Gminy Jabłonna. Zmianę proponuje się również w trójkącie komunikacyjnym po stronie zachodniej. Odcinek autostradowy Warszawa-Gdańsk i droga wojewódzka po stronie północnej stanowi naturalną funkcjonalną granicę między gminami.

7. TERENY WYZNACZONE POD PLANY MIEJSCOWE

W wyniku analiz wybrano tereny i zadania, które zgodnie z przekonaniem projektantów, Rady Miejskiej i Zarządu mają wpływ na podniesienie rangi miasta, na polepszenie warunków życia mieszkańców, wyznaczając tereny dla których wykonanie planów miejscowych jest obowiązkowe.

Dotyczą one głównie obszarów śródmieścia, dróg wylotowych, terenów zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów

Oto one :

1. **HISTORYCZNY ZESPÓŁ MIEJSKI.** Rewaloryzacja zabudowy, przebudowa i rozbudowa usług ogólnomiejskich, szczególne zagospodarowanie każdego z trzech miejskich placów z nadaniem mu dominującej funkcji, ograniczenie ruchu kołowego, dominacja ruchu pieszego na ul. Warszawskiej.
2. **„PARK ZACHODNI”.** Inwestowanie w ten obszar przyczyni się do integracji organizmu miasta a zarazem pozwoli na zorganizowanie strefy wjazdu do miasta. Przewiduje się lokalizację ogólnomiejskich usług z dopuszczeniem intensywniej zabudowy mieszkaniowej.
3. **CIĄG UL. PADEREWSKIEGO – ŁĄCZNIK MIĘDZY HISTORYCZNYM ZESPOŁEM MIEJSKIM I REJONEM NOWYCH REALIZACJI MIESZKANIOWYCH.** Na tym ciągu występują duże możliwości inwestowania, przede wszystkim w usługi – na terenach wolnych, uzyskanych po przeniesieniu w inne miejsce: bazy PKS, szpitala zakaźnego, zakładu oczyszczania miasta oraz po ewentualnym opuszczeniu przez wojsko terenów obecnie przez instytucje wojskowe zajmowanych. W ciągu tym występują obydwie dworce.
4. **TEREN ROZWOJOWY GŁÓWNIEM POD EKSTENSYWNE BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE (ROZWÓJ OSIEDLA „POD DĘBINKĄ” I „NOWOŁĘCZNA”).** W północnej części obszaru w pasie przy kolei planuje się funkcje publiczne.
5. **„OSIEDLE ŁĘCZNA”** – połączy „Osiedle Młodych” z obszarem „Nowodworzanka”. Planuje się zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności z usługami w rejonie północnym.
6. **JEDNOSTKA „DĘBINKA”** . Planuje się zmianę zainwestowania. Opuszczenie terenu przez wojsko pozwoli na adaptację obiektów dla potrzeb budownictwa komunalnego, oświaty lub innych usług miejskich, adaptację obiektów sportowych oraz na rozbudowę funkcji mieszkaniowej.

7. **TEREN ZAWARTY POMIĘDZY ULICAMI NOWOŁĘCZNA I LEŚNA** – generalnie o funkcjach wytwórczych, składowych, obsługi technicznej miasta. Pozostawia się w strefie południowej enklawę zabudowy mieszkaniowej.
8. **„WYSPA SZWEDZKA”** – Po likwidacji funkcji związanych z obronnością obszar predystynowany do ulokowania tu ośrodka rekreacyjnego. Planuje się odtworzenie portu jachtowego, pieszo-rowerowej przeprawy mostowej lub promowej, urządzeń sportowych, przystanku komunikacji rzecznej. Zmodernizowany, zabytkowy spichrz będzie atrakcyjnym funkcjonalnie elementem ośrodka.
9. **ROZBUDOWA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ NA TERENIE TWIERDZY.**
Rewaloryzacji poddane będą historyczne „bloki carskie” i „bloki białe”. Nowoprojektowane mieszkalnictwo o zróżnicowanej intensywności wyposażone będzie w adaptowane obiekty i usługi.
10. Po likwidacji technicznego zaplecza Twierdzy (magazyny, garaże) – propozycja lokalizacji **PLENEROWEGO MUZEUM LOTNICTWA POLSKIEGO**. Miałoby to związek z kolejną propozycją – zaadaptowania powojkowego lotniska dla potrzeb sportowych.
11. Po korekcie granic zachodniej granicy administracyjnej miasta teren predystynowany pod lokalizację usług, głównie handlu (pod **PODWARSZWSKIE CENTRUM HANDLOWE**)
12. **CYTEDELA TWIERDZY ORAZ OBSZAR PO JEJ WSCHODNIEJ STRONIE** – przewiduje się pod funkcje uczelniane wraz z całym zapleczem socjalnym i mieszkaniowym.
13. **KĘPA NOWODWORSKA.** Przewiduje się generalnie zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną z wyodrębnieniem wzdłuż obwodnicy terenów pod usługi i handel hurtowy.

Kolejność realizacji poszczególnych planów miejscowych będzie zróżnicowana. Wpływ na to będzie miało wiele czynników, a m.in. dostępność tych terenów. Sporządzanie planów miejscowych dla takich obszarów, jak: 5, 6, 9, 10 i 8 będzie miało sens dopiero wówczas, gdy wojsko opuści te tereny. Teren nr 11 może być brany pod uwagę jedynie po korekcie granic administracyjnych miasta.

Po przeanalizowaniu możliwości wydaje się, że w najbliższej przyszłości wykonane powinny być plany miejscowe dla terenów oznaczonych numerami: 1, 2, 4, 5 i 7.

8. ELEMENTY ZAGOSPODAROWNIA PROPONOWANE DO UJĘCIA W REJESTRZE WOJEWÓDZKIM

1. Droga Olszynki Grochowskiej w jej pñ.-wsch. w stosunku do miasta przebiegu.
2. Funkcje uczelniane na terenie Twierdzy
3. Plenerowe funkcje wystawiennicze na terenie twierdzy
4. Lotnisko sportowe i samolotów prywatnych (z dopuszczeniem innego użytkowania)
5. Centrum wystawienniczo-przemysłowe
6. Centrum rekreacyjne na Wyspie Szwedzkiej