

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA NOWY DWÓR MAZOWIECKI  
OBEJMUJĄCEGO OBSZAR MODLINA  
POŁOŻONEGO POMIĘDZY UL. GENERAŁA THOMMEE  
A TWIERDZĄ MODLIN**

Składa się z następujących materiałów:

- Uchwała Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim  
nr XXXVI/424/ / 98 z dnia 20.05.1998

opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego  
(tekst Planu) Nr 40 poz. 132 z dn. 28.07.1998r.

- rysunek Planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do uchwały)

Ponadto w skład dokumentacji Planu wchodzi:

- prognoza skutków ustaleń Planu na środowisko przyrodnicze  
(załącznik nr 2 do uchwały)
- zbiór dokumentów formalno-prawnych

## AUTOR PLANU

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
ARCH. PIOTR SUDRA  
05-807 PODKOWA LEŚNA UL. BŁOŃSKA 36  
REGON -P-010535472-9400000  
59-3-371-01215

Sp. z o.o.

tel/fax 758-90-86

NIP P534-000-01-31

## GLÓWNY PROJEKTANT PLANU

**Urbanistyka**  
współpraca

**Komunikacja**

**Inżynieria**  
konsultacje

**Ochrona środowiska**  
konsultacje

- mgr inż. arch. PIOTR SUDRA  
upr. do proj. w plan. przestrzennym  
Nr 453/88

- mgr inż. arch. Piotr Sudra  
Anna Popławska

- mgr inż. Marek Samoder

- Hanna Ostrowska

- mgr inż. arch. Piotr Sudra

- mgr Jacek Skorupski

## OPRACOWANIE DLA POTRZEB PLANU

Prognoza skutków wpływu ustaleń Planu  
na środowisko przyrodnicze

- mgr Jacek Skorupski

## SPIS TREŚCI UCHWAŁY

Uchwała Nr <sup>XXXVI/424/98</sup> ..... Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dn. 20.05.1998

|     |             |                                                                                                                                                           |    |
|-----|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Rozdział 1  | Zakres obowiązywania Planu                                                                                                                                | 1  |
| 2.  | Rozdział 2  | Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego Planem                                                                                                        | 3  |
| 3.  | Rozdział 3  | Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych                                                                                                           | 4  |
| 4.  | Rozdział 4  | Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska                                                                                            | 5  |
| 5.  | Rozdział 5  | Ustalenia ogólne dotyczące stref uciążliwości i stref ochronnych (bezpieczeństwa)                                                                         | 7  |
| 6.  | Rozdział 6  | Ustalenia ogólne dla terenów zabytkowej TWIERDZY MODLIN- teren usług kultury, zieleni publicznej                                                          | 9  |
| 7.  | Rozdział 7  | Ustalenia ogólne dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej                                                                                    | 10 |
| 8.  | Rozdział 7  | Ustalenia ogólne dotyczące zagadnień i terenów turystyki, sportu i rekreacji                                                                              | 11 |
| 9.  | Rozdział 9  | Ustalenia ogólne dotyczące terenów obsługi technicznej, inżynierskiej i komunalnej miasta - tereny EG, NO, WZ, OK, OK/IS/EE i zasad obsługi inżynierskiej | 12 |
| 10. | Rozdział 10 | Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych i ochrony przeciwpożarowej                                                                                  | 14 |
| 11. | Rozdział 11 | Ustalenia komunikacyjne                                                                                                                                   | 14 |
| 12. | Rozdział 12 | Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów                                                                                             | 15 |
| 13. | Rozdział 13 | Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości                                                                                                     | 24 |
| 14. | Rozdział 14 | Przepisy przejściowe i końcowe                                                                                                                            | 24 |

**UCHWAŁA Nr ~~XXX.XI./424/98~~**  
**RADY MIEJSKIEJ W NOWYM DWORZE MAZOWIECKIM**  
**z dnia 20.05..... 1998 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki obejmującego obszar Modlina położony pomiędzy ul. Generała Thommee a Twierdzą Modlin.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. nr 89 poz. 415 z 1994 r. oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym Dz.U. nr 16 poz. 95 z 1990 r., z późniejszymi zmianami Rada Miejska w Nowym Dworze Mazowieckim postanawia, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Modlina zawartego pomiędzy ul. Generała Thommee a Twierdzą Modlin położony w mieście Nowy Dwór Mazowiecki - zwany dalej w treści uchwały Planem.

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania Planu**

**§ 2**

Plan obejmuje część obszaru Modlina w mieście Nowy Dwór Mazowiecki.

Granice Planu wyznaczają:

- od północy i wschodu - ul. Generała Thommee - droga krajowa nr 630
- od południa - rzeka Narew
- od zachodu - korona Ostrołęcka Twierdzy Modlin oraz linia łącząca Koronę Ostrołęcką z ul. Generała Thommee.

**§ 3**

Granice Planu są wyznaczone na rysunku Planu opracowanym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część Planu (załącznik nr 1 do uchwały).



#### § 4

Plan ustala:

- przeznaczenie terenów
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie rozgraniczające ulice, place, drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi
- granice i zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie
- tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy
- zasady podziału terenu na działki budowlane
- tereny, dla których plan ze względu na potrzeby środowiska przyrodniczego określa zasady kształtowania zieleni
- tymczasowe sposoby użytkowania terenu.

#### § 5

1. Rysunek Planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu do tego terenu objętego granicami planu
2. Rysunek Planu określa przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania stosownie do ustaleń zawartych w tekście Planu, przy użyciu oznaczeń graficznych zastosowanych w rysunku Planu.
3. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku mają charakter obowiązujących ustaleń Planu:
  - granice terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego ustaleniami zatwierdzanymi
  - przeznaczenie terenu
  - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - granice obszaru chronionego krajobrazu
  - granice strefy obserwacji archeologicznej
  - oznaczenie pomnika przyrody wraz ze strefą ochronną.
4. Linie rozgraniczające są na rysunku Planu ustalone jako ściśle określone, gdy zasięg powierzchni terenu jest należycie rozeznany, bądź jako orientacyjny, jeżeli ściśle określenie granic terenu powinno być poprzedzone bardziej szczegółowymi opracowaniami.

## § 6

Do Planu dołącza się prognozę skutków wpływu Planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik Nr 2 do uchwały (niepublikowany).

## § 7

Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1/ Planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem Nr 1 do uchwały), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 2/ Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Nr ..... z dnia ....., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
- 3/ 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 KPA).
- 4/ rysunku Planu - należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały.
- 5/ obszarze Planu - należy przez to rozumieć obszar w granicach Planu objęty ustaleniami zatwierdzonymi.
- 6/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu oznaczony na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi i opatrzony indeksem cyfrowym i literowym, posiadający ustalenia szczegółowe w Planie.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego Planem

## § 8

Na obszarze Planu występować będą 4 podstawowe funkcje:

1. funkcja usług kultury, rekreacji, turystyki i sportu związana z zabytkową TWIERDZĄ MODLIN i rzeką Narwią
2. funkcja mieszkaniowa ekstensywna
3. funkcja technicznej obsługi miasta związana z lokalizacją na obszarze „Miejskiego ujęcia wód podziemnych” i projektowanych obiektów, w tym obszarze: stacji redukcyjno-pompowej gazu I stopnia oraz oczyszczalni lub pompowni ścieków
4. funkcja składowa postulowana do stopniowego ograniczenia na rzecz funkcji kultury, turystyki i rekreacji, związana z wykorzystaniem istniejących obiektów twierdzy na cele składowe.

## § 9

Całość obszaru Planu podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej, wszelka zmiana sposobu użytkowania terenu lub obiektów oraz działalność inwestycyjna (na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia ogólne dotyczące wartości kulturowych

## § 10

1. Ustala się, że całość obszaru Planu obejmująca obszar Twierdzy Modlin i jej strefy ochronnej podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelka działalność inwestycyjna na obszarze planu wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uzgodnień powyższych wymaga również planowana na obszarze zmiana funkcji terenów lub obiektów jak również prace ziemne zmieniające konfigurację terenu.
2. Twierdza Modlin wpisana jest do rejestru zabytków pod numerem 1062.
3. Ustala się, że występujące na obszarze Twierdzy Modlin urządzenia ziemno-budowlane twierdzy:
  - Korona Ostrołęcka
  - Brama Ostrołęcka
  - fosa otaczająca Koronę Ostrołęcką
  - rewelin północny Korony Ostrołęckiej
  - obwałowania działobitni rewelinu północnego Korony Ostrołęckiej
  - rewelin wschodni Korony Ostrołęckiej
  - przeciwskarpa zewnętrznego obwołu twierdzy
  - budynek dawnej intendencji twierdzy
  - składy podziemne - chłodniepowinny być zachowane, poddane remontom, konserwacji i rewaloryzacji z odtworzeniem zniszczonych fragmentów założeń ziemnych oraz z ucytelnieniem zniekształconych założeń. Prace te powinno poprzedzać opracowanie projektu rewaloryzacji.
4. Ustala się, że projektowane zainwestowanie i zagospodarowanie terenów na obszarze Planu winno być podporządkowane wymogom zachowania i rewaloryzacji nadrzędnej wartości zabytkowej i krajobrazowej jaką jest TWIERDZA MODLIN.

## § 11

Ustala się objęcie części terenu Planu, w granicach określonych na rysunku planu, strefą obserwacji archeologicznej.

- W strefie konserwatorskiej obserwacji i archeologicznej wszelkie planowanie inwestycji (kubaturowe, liniowe, drogowe związane z niwelacją terenu) wymagają uzgodnienia przez

Urząd Miasta na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- W strefie obserwacji archeologicznej roboty ziemne związane z planowanymi uzgodnieniami inwestycyjnymi muszą być prowadzone przy udziale archeologa posiadającego zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie.
- Termin realizacji planowanych działań inwestycyjnych winien uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych, które mogą być prowadzone wyłącznie od maja do września.

## ROZDZIAŁ 4

### Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania środowiska

#### § 12

Ustala się, że zadaniem nadrzędnym z punktu widzenia ochrony środowiska w obszarze objętym planem jest ochrona i rewaloryzacja walorów krajobrazo-przyrodniczych i kulturowych obszaru, jego przyrodniczo czynnej funkcji.

#### § 13

Wyznacza się na rysunku Planu w oparciu o Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 43 z dn. 16.09.97. poz. 149), obszar chronionego krajobrazu.

Zgodnie z ustaleniami w/w rozporządzenia na obszarze chronionego krajobrazu.

1. W odniesieniu do zadrzewień:

1/ Zakazuje się:

niszczenia i uszkodzania ciągów zadrzewień i zakrzewień.

2. W odniesieniu do wód:

Zakazuje się:

1/ naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzeki, zmiany jej naturalnego charakteru, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności nadwodnej (zakaz nie dotyczy działań służących retencji wód, utrzymania żeglowności lub zabezpieczenia przed powodzią)

2/ lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20 m od biegu rzeki

3/ wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu

4/ odprowadzania ścieków do wód podziemnych.

3. W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi

1/ Zakazuje się:

niszczenia skarp i lokalnych dolin. Zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych (TWIERDZY MODLIN), kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji.

2/ Nakazuje się:

1/ rekultywację terenów, na których prowadzona była działalność wywołująca degradację środowiska (dzikie wysypisko) - bezpośrednio po ustaniu tej działalności projekt rekultywacji wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

4. W zakresie lokalizacji inwestycji:

1/ Zakazuje się:

- lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących budynków lub budowli uciążliwych lub wpływających szkodliwie na środowisko z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.

O tym, czy obiekt jest uciążliwy lub wpłynąć może szkodliwie na środowisko, rozstrzyga się na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2/ Budownictwo mieszkaniowe dopuszcza się wyłącznie w formie budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.

3/ Dopuszcza się zabudowę związaną z usługami turystycznymi, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz urządzeniami komunikacyjnymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu przepisów ust. 1.

#### § 14

Ustala się, że ustalenia wynikające z § 13 będące konsekwencją objęcia części obszaru Planu statusem obszaru chronionego krajobrazu obowiązują na całym obszarze Planu.

#### § 15

Prawnej ochronie podlega rosnąca przy moście na Narwi (skrzyżowanie ul. Gen. Thommee z ul. Chłodnia) topola czarna (nr rejestru 230). Wszelka działalność projektowa, lokalizacyjna, inwestycyjna, wykonawcza w promieniu 15 m od topoli wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

#### § 16

Ustala się, że wszelkie prace związane z kształtowaniem zieleni w szczególności zieleni wysokiej (nowe nasadzenia, likwidacje) winny być podporządkowane idei rewaloryzacji zabytkowej TWIERDZY MODLIN i ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru:

W związku z powyższym ustala się, że:

- kształtowanie zieleni w obszarach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów jako TWIERDZA MODLIN podlega uzgadnianiu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- na pozostałych terenach kształtowanie zieleni, w tym w szczególności zieleni wysokiej winno być tematem projektów zagospodarowania terenów związanych z zamierzeniem inwestycyjnym i podlegać uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wraz z uzgodnieniem projektów inwestycyjnych
- projekty winny być wykonywane na podkładach z wykazaniem istniejącego drzewostanu.

## § 17

Ustala się za niezbędne uzupełnienie zieleni wysokiej nowymi nasadzeniami

1. W ramach nowych zamierzeń inwestycyjnych
2. W istniejących zainwestowanych terenach
3. W strefach uciążliwości komunikacyjnych od drogi krajowej nr 630 - ul. Gen. Thommee w formie nasadzeń rzędowych jako bariery akustyczne
4. W formie zieleni izolacyjnej (również izolacji przestrzennej) obiektów obsługi inżynierijnej i komunalnej miasta.

## § 18

Plan zaleca ochronę istniejących drzew i zadrzewień wskazanych na rysunku Planu. Usunięcie drzew nieowocowych z terenów nieruchomości może nastąpić wyłącznie za zgodą Władz Miasta.

## § 19

Ustala się, że ścieki deszczowe z terenów składowych, technicznej obsługi miasta, a także innych obiektów, których działalność może zanieczyścić ścieki deszczowe winny być podczyszczane w granicach własnych działki.

## § 20

Ustala się, że preferowanymi źródłami zaopatrzenia w ciepło na obszarze objętym Planem są nieuciążliwe czynniki grzewcze tj. gaz lub olej niskosiarkowy.

# ROZDZIAŁ 5

## Ustalenia ogólne dotyczące stref uciążliwości i stref ochronnych (bezpieczeństwa)

## § 21

1. W oparciu o analizy ochrony środowiska ustala się w Planie strefy o wyróżnionych zasadach zagospodarowania, wynikające z występujących lub potencjalnie mogących wystąpić (w tym również prognozowanych) - uciążliwości komunikacyjnych:
  - strefę ca. 40 m od krawężnika jezdni ul. Gen. Thommee (droga krajowa nr 630) - o oznaczeniu na rysunku Planu 1KUGP.W strefie tej zakazuje się lokalizowanie nowych budynków chronionych, w tym mieszkalnych. Dopuszczenie takich inwestycji może nastąpić jedynie po uzyskaniu pozytywnej opinii władz sanitarnych, pod warunkiem zastosowania w rozwiązaniach zagospodarowania terenu i techniczno-funkcjonalnych budynków zabezpieczeń gwarantujących zachowanie dla lokalizowanych funkcji obowiązujących norm związanych z uciążliwością komunikacyjną, w szczególności z hałasem.



2. W strefach uciążliwości komunikacyjnej Plan postuluje wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni izolacyjnej, zastosowanie ekranów akustycznych (w formie zabudowy niemieszkalnej, ekranów wygłuszających, nasadzeń rzędowych zieleni, ukształtowania terenu itp.) posiadających walory estetyczne.  
W strefach tych nie należy prowadzić upraw warzywnych i ogrodnich dla celów konsumpcyjnych.
3. Plan postuluje wprowadzenie na wiadukcie mostu przez rzekę Narew przezroczystych ekranów akustycznych chroniących przed uciążliwością tereny rekreacyjne nad rzeką 26-UT/US.
4. Postuluje się zastosowanie zieleni izolacyjnej i ekranów akustycznych chroniących tereny 26-UT/US przed uciążliwością akustyczną kolei.

## § 22

Ustala się strefy ochronne „Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie” zgodnie z zatwierdzonym Projektem Stref Ochronnych w/w ujęcia decyzją Nr 2/95 z dn. 28.11.95. Wydziału Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Urzędu Wojewódzkiego.

- strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód w granicach ogrodzenia ujęcia
  - strefę ochrony ujęcia wód pośrednią wewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu
  - strefę ochrony ujęcia wód pośrednią zewnętrzną zgodnie z rysunkiem planu.
1. W granicach strefy ochrony bezpośredniej należy
    - zapewnić wokół studni odprowadzenie wód opadowych i powierzchniowych w taki sposób, aby nie mogły się przedostać do obudów i urządzeń służących do ujęcia i poboru wody
    - zapewnić zazielenienie terenu
    - utrzymać bezwzględną czystość.
  2. W strefie ochrony pośredniej wewnętrznej
    - nie wolno wprowadzać ścieków do gruntu
    - przechowywać i składować odpadów toksycznych
    - prowadzić robót ziemnych mogących pogorszyć izolujące właściwości warstwy glin lub zmniejszyć jej miąższość.
  3. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej
    - każda inwestycja budowlana lub działalność stanowiąca potencjalne zagrożenie dla jakości wody ujmowanej warstwy wodonośnej powinna mieć wykonaną ocenę oddziaływania na środowisko
    - nie należy wprowadzać ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
    - rolniczo wykorzystywać ścieków
    - przechowywać i składować substancji toksycznych i promieniotwórczych
    - wydobywać kopalin
    - wykonywać prac mogących zmniejszyć izolacyjny charakter nakładu warstwy wodonośnej
    - lokalizować wysypisk i wylewisk
    - lokalizować cmentarzy i miejsc grzebania zwierząt
    - budować nowych ujęć wód podziemnych.
  4. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej wszelka działalność inwestycyjna lub zmiana sposobu użytkowania terenu i obiektów winna być uzgadniana z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym i Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.

## § 23

Ustala się w oparciu o uzgodnioną Koncepcję programową gazyfikacji Miasta Nowy Dwór Mazowiecki dla projektowanej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> i gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 150 ja zasilającego (dla których Plan rezerwuje orientacyjny teren i przebieg), potrzebę uwzględnienia w zagospodarowaniu wymagań stref ochronnych.

Powyższe strefy zależne od funkcji zainwestowania winny być każdorazowo określone w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne (obecnie Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dn. 14.11.1995. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz. U. z 1995 r. Nr 139 poz. 686) i uzgadniane z organami właściwymi do uzgodnienia na podstawie przepisów szczególnych.

Na rysunku Planu wrysowano 25 m strefę ochronną gazociągu.

## ROZDZIAŁ 6

### Ustalenia ogólne dla terenów zabytkowej TWIERDZY MODLIN - teren usług kultury, zieleni publicznej

## § 24

Plan ustala wyodrębnienie z obszaru Planu w formie wydzielonych terenów obiektów TWIERDZY MODLIN wpisanej do rejestru zabytków pod nr 1062. Wyodrębnienie terenów obejmuje zarówno tereny zainwestowane kubaturowo (dawną intendenturę, chłodnię podziemną) jak i tereny zainwestowania urządzeniami ziemno-budowlanymi.

Są to oznaczone w planie tereny 2-UK/ZP, 18-UK/ZP, 19-UK/ZP/S, 25-S[UK/UT].

## § 25

Plan ustala, że nadrzędnym celem w zakresie zagospodarowania terenów TWIERDZY MODLIN jest ochrona i rewaloryzacja Twierdzy z przystosowaniem jej dla celów turystyki, wypoczynku i rekreacji.

## § 26

Plan ustala, że wszelka działalność mogąca zmienić sposób zainwestowania i użytkowania terenów 2-UK/ZP, 18-UK/ZP, 19-UK/ZP/S, 25-S[UK/UT], a w szczególności wszelkie prace inwestycyjne kubaturowe, prace związane z budową infrastruktury inżynierskiej podziemnej i nadziemnej, prace ziemne, zmiana ukształtowania terenu, prace związane z nasadzeniami i likwidacją zieleni, ewentualna zmiana sposobu użytkowania terenu (również czasowa - np. składowanie), ogrodzenie terenów i terenów przyległych (linia i sposób) wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i zezwolenia Urzędu Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.



### § 27

Plan ustala potrzebę wykonania dla TWIERDZY MODLIN projektu rewaloryzacji, który winien szczegółowo przesądzić o jej sposobie zagospodarowania i ostatecznych szczegółowych granicach terenu.

### § 28

Granice terenów określonych w Planie jako tereny TWIERDZY MODLIN 2-UK/ZP, 18-UK/ZP, 19-UK/ZP/S, 25-S[UK/UT] w formie granic orientacyjnych mogą być uściślone jedynie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 29

Plan postuluje wytyczenie tras turystyczno-spacerowych na całym obszarze Planu z uwzględnieniem wyeksponowania miejsc widokowych.

## ROZDZIAŁ 7

### Ustalenia ogólne dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej

### § 30

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oznaczonej na rysunku Planu symbolem MN Plan ustala:

1. Możliwość realizacji zabudowy w formach jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej.
2. Wyklucza się możliwość realizacji tzw. małych domów mieszkalnych.
3. Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej wynosi 600 m<sup>2</sup> dla terenów przekształconej substandardowej zabudowy mieszkaniowej z postulatem realizacji nowych działek większych 800 - 1200 m<sup>2</sup>.
4. Minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej wynosi 500 m<sup>2</sup> dla terenów przekształconej substandardowej zabudowy mieszkaniowej z postulatem realizacji nowych działek większych 600 - 800 m<sup>2</sup>.
5. Wysokość maksymalna zabudowy 1 kondygnacja i poddasze użytkowe.
6. Poziom parteru na wyższy niż 1,2 m od poziomu terenu.  
Dla budynków na skarpie 0,7 m liczone w części bliższej skarpy.
7. Ustala się obowiązek zachowania na działkach minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej.
8. Plan postuluje stosowanie dachów dwu lub czterospadowych o nachyleniu połaci 30% - 45%.

### § 31

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej Plan dopuszcza możliwość realizacji oprócz budynku mieszkalnego obiektu usług nieuciążliwych pod warunkiem nie wywoływania emisji zanieczyszczeń powietrza do atmosfery i nie wywoływania uciążliwości hałasowej poza budynkiem.
2. Plan nie dopuszcza wydzielania działek tylko pod usługi. Realizacja budynku mieszkalnego winna poprzedzić ewentualną realizację programu usługowego.
3. W przypadku realizacji usług nieuciążliwych na działkach zabudowy mieszkaniowej winny być spełnione ustalenia § 30 i § 32.

### § 32

Potrzeby garażowe i parkingowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz ewentualnych usług z nią związanych winny być spełnione w ramach własnej działki.

## ROZDZIAŁ 8

### Ustalenia ogólne dotyczące zagadnień i terenów turystyki, sportu i rekreacji

### § 33

Plan ustala potrzebę kompleksowego i sukcesywnego przekształcania rejonu w sposób uatrakcyjniający obszar pod względem turystycznym i rekreacyjnym poprzez:

- rewaloryzację obszaru (porządkowanie)
- eksponowanie elementów atrakcyjnych zabytkowo, krajobrazowo i rekreacyjnie
- tworzenie powiązanych układów przestrzenno-funkcjonalnych wszystkich terenów obszaru Planu pod kątem turystyki i rekreacji
- wytworzenie ciągów komunikacyjnych kołowych i pieszych wiążących obszar i tworzących trasy turystyczne z wydobyciem ważnych miejsc widokowych
- dążenie do wielosezonowego uatrakcyjnienia obszaru poprzez inwestycje związane z turystyką.

## ROZDZIAŁ 9

### Ustalenia ogólne dotyczące terenów obsługi technicznej, inżynierskiej i komunalnej miasta - tereny EG, NO, WZ, OK, OK/IS/EE i zasad obsługi inżynierskiej

#### § 34

Ustala się, że sposób zagospodarowania terenów technicznej, inżynierskiej i komunalnej obsługi miasta winien uwzględniać położenie ich na obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN

- należy stosować rozwiązania przestrzenno-architektoniczne niedegradujące walorów historyczno-krajobrazowych obszaru
- sposób zagospodarowania winien uwzględniać relacje przestrzenne z terenami przyległymi
- należy wprowadzić zieleń izolacyjną i towarzyszącą
- rozwiązania architektoniczne obiektów małej architektury, zagospodarowania terenu ogrodzeń winny uwzględniać położenie terenu w obszarze o szczególnych wartościach kulturowo-krajobrazowych.

#### § 35

Uciążliwość obiektów winna ograniczać się jedynie do terenów własnych, funkcja nie może kolidować z funkcjami terenów sąsiednich i ze strefami ochronnymi obiektów.

Obiekty lokalizowane na tych terenach winny odpowiadać wymogom wynikającym z położenia terenu na obszarze chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Rozdz. 4 § 13 ust. 4.1.

#### § 36

Plan wskazuje wydzielone tereny dla obiektów inżynierskich wraz ze strefami tych obiektów (Rozdz. 5 § 22 ust. 1-4; § 23 tekstu Planu).

- Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie (istniejącego)
- Stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> i gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 150 (projektowanych)
- Teren urządzeń oczyszczania ścieków (oczyszczalni lub pompowni - projektowanych).

#### § 37

Plan wskazuje tereny, na których istnieje możliwość realizacji innych obecnie niesprecyzowanych programów obsługi inżynierskiej lub obsługi komunalnej pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z położenia terenu w obszarze chronionego krajobrazu, strefie ochrony konserwatorskiej jak również w istniejących i projektowanych strefach ochronnych obiektów i urządzeń inżynierskich.

§ 38

Plan ustala następujące zasady obsługi inżynierskiej obszaru w zakresie:

1. Zaopatrzenie w wodę

- Ustala się, że cały obszar winien być zaopatrzony w wodę z wodociągu miejskiego z Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie.
- Układ sieci rozdzielczej wymaga sukcesywnej rozbudowy.
- Ze względu na wymagania przeciwpożarowe na obszarze planu, dla celów p. poż. należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę hydrantami zewnętrznymi.

2. Kanalizacja sanitarna

- Ustala się, że cały obszar planu objęty będzie systemem kanalizacji sanitarnej.
- Plan ustala, że ścieki odprowadzane będą do projektowanej pompowni głównej zlokalizowanej w rejonie skrzyżowania ul. Gen. Thommee z ul. Chłodnia i ul. Mieszka I, a następnie do wspólnej oczyszczalni ścieków dla Twierdzy Modlin, obszaru Planu (Modlin - ul. Gen. Thommee) i Modlina Górki.
- Plan dopuszcza w miejscu projektowanej pompowni lokalizację oczyszczalni ścieków pod warunkiem zachowania niezbędnych stref ochrony sanitarnej.

3. Wody deszczowe

- Ustala się, że odbiornikiem wód deszczowych będzie teren i rzeka Narew.
- Odprowadzenie wód deszczowych z dróg utwardzonych i placów docelowo do rzeki Narew winien nastąpić w stanie oczyszczonym poprzez osadniki, których lokalizacja powinna być uwzględniona w technicznych projektach drogowych.
- Plan ustala, że ścieki deszczowe z terenów składowych, obsługi technicznej miasta, rzemiosła winny być podczyszczone z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji.

4. Zaopatrzenie w gaz

- Ustala się, że cały obszar Planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz systemem przewodowym przez budowę sieci gazowej zaopatrywanej z projektowanej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> zlokalizowanej w północnym fragmencie obszaru planu w rejonie istniejącego ujęcia wody. Do w/w stacji redukcyjno-pomiarowej projektowane jest doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 150.

5. Ciepłownictwo

- Plan ustala, że preferowanym źródłem energii cieplnej dla celów grzewczych winny być źródła własne gazowe lub olejowe opalane olejem niskosiarkowym.

6. Elektroenergetyka

- Plan ustala sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznych oraz ewentualną budowę nowych stacji transformatorowych.

## ROZDZIAŁ 10

### Ustalenia w zakresie usuwania odpadów stałych i ochrony przeciwpożarowej

#### § 39

Zasady utrzymania porządku i czystości na terenie Miasta Nowy Dwór Mazowiecki reguluje Uchwała Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim (aktualnie Uchwała nr XXIX/362/97 z dn. 27.08.1997 r.).

#### § 40

1. Plan ustala obowiązek dostosowania istniejącego zainwestowania do ogólnych wymagań ochrony p. poż. wynikających z obowiązujących przepisów w w/w zakresie.
2. Plan ustala potrzebę realizacji, w ramach sieci wodociągowej miejskiej, hydrantów zewnętrznych dla celów p. poż.

## ROZDZIAŁ 11

### Ustalenia komunikacyjne

#### § 41

1. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar opracowania następującą klasyfikację funkcjonalną:
  - ulice lokalne (ul. Mieszka I, ul. Chłodnia)
  - ulica dojazdowa (ul. Projektowane 1)
2. Plan ustala powiązanie układu obsługującego obszar opracowania z układem zewnętrznym przy pomocy skrzyżowań ul. Chłodnia i drogi dojazdowej (w rejonie „Miejskiego ujęcia wód podziemnych Modlin” z ul. Generała Thommee).
3. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności Planu) oraz zasady przekrojów poprzecznych.
4. Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych (na terenie własnym) obliczonych wg. wskaźników:
  - dla zabudowy jednorodzinnej min. 2 miejsca postojowo-garażowe/ na działkę
  - dla handlu 30 m.p./na działkę
  - dla obiektów turystycznych 32 m.p./100 łóżek
  - dla zakładów produkcyjnych 21 m.p./100 zatrudnionych
  - dla magazynów (hurtowni) min. 6 m.p./1000m<sup>2</sup> p.uż.
5. Plan dopuszcza prowadzenie uzbrojenia poprzez tereny funkcjonalne.

## ROZDZIAŁ 12

### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych wydzielonych terenów

#### § 42

1. Dla terenu 1-R Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren strefy rolniczej.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczególne:
  - 1/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu, w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i częściowo w strefie uciążliwości komunikacyjnej.
  - 2/ Plan nie przewiduje obecnie zmiany sposobu użytkowania terenu, również w formach czasowych.
  - 3/ Plan dopuszcza włącznie terenu lub jego części do terenów 2-UK/ZP.
  - 4/ Plan dopuszcza prowadzenie przez ten teren ulicy lokalnej.Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1, rozdz. 2, rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 4, rozdz. 4 § 12, § 13, § 16, § 17; rozdz. 5 § 21 ust. 1, ust. 2, § 22 ust. 3, ust. 4 § 23; rozdz. 6 § 26, § 27, § 28; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
2. Dla terenu 2-UK/ZP Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług kultury i zieleni publicznej  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczególne:
  - 1/ Teren stanowi obszar TWIERDZY MODLIN wpisanej do rejestru zabytków pod nr 1062.
  - 2/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu; część terenu położona jest w strefie obserwacji archeologicznej.
  - 3/ Nieznaczone fragmenty terenu w strefie uciążliwości komunikacyjnej.
  - 4/ Przez fragment północny terenu projektowany jest przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 150 do projektowanej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup>, od gazociągu i stacji będą występować strefy ochronne.Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, § 14, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2 § 18; rozdz. 5 § 22 ust. 3, ust. 4, § 23; rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
3. Dla terenu 3-EG Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren urządzeń gazownictwa (zaopatrzenie w gaz).  
Dla tego terenu Plan przewiduje ustalenia szczególne:
  - 1/ Teren przeznaczony pod realizację stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> - MODLIN.
  - 2/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN.
  - 3/ Dopuszcza się inne przeznaczenie terenu pod urządzenia gazownictwa, obsługi inżynierskiej lub komunalnej miasta z uwzględnieniem położenia w strefie ochrony konserwatorskiej.



Dopuszcza się włączenie terenu do terenu 4-OK/IS/EE lub 5-OK.

4/ Dla planowanej funkcji wymagane są strefy ochronne.

5/ Rozwiązania architektoniczno-budowlane i mała architektura (ogrodzenie), sposób zagospodarowania winny uwzględniać położenie terenu na styku z terenem 2-UK/ZP.

6/ Należy wprowadzić zieleń izolacyjną i towarzyszącą.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10, ust. 1, ust. 2, ust. 4, rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3, ust. 4.1 § 16, § 17 ust. 4, § 18, § 19; rozdz. 5 § 22 ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 23; rozdz. 6 § 26, § 28; rozdz. 9 § 34, § 35, § 36, § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

4. Dla terenu 4-OK/IS/EE Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren funkcji obsługi komunalnej, inżynieryjnej, energetyki, obiektów specjalnych.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

1/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN, w strefie uciążliwości komunikacyjnej, strefach ochronnych „Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie” i strefach ochronnych projektowanej stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> Modlin.

2/ Dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi inżynieryjnej, komunalnej i specjalnej miasta (np. straż pożarna) z uwzględnieniem wymagań położenia w strefie ochrony konserwatorskiej i obszarze chronionego krajobrazu.

3/ Dopuszcza się zlokalizowanie na terenie funkcji terenu 3-EG.

4/ Wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 70% powierzchni działki.

5/ Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje.

6/ Należy wprowadzić zieleń izolacyjną i towarzyszącą.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3, ust. 4 § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 18, § 19, § 20; rozdz. 5 § 21 ust. 1, ust. 2 § 22 ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 23; rozdz. 6 § 26, § 28; rozdz. 9 § 34, § 35, § 36, § 37, § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

5. Dla terenu 5-OK Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: obsługi komunalnej miasta (nieuciążliwej).

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

1/ Teren w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w obszarze chronionego krajobrazu.

2/ Na terenie dopuszcza się poza ograniczeniami wynikającymi ze stref ochronnych obiektów sąsiedzkich, realizacja również obiektów mieszkalnictwa, oświaty i opieki specjalnej (np. dom starców, dom dziecka, szkoła specjalna, hospicjum).

3/ Na terenie dopuszcza się realizację obiektów turystyki.

4/ Dopuszcza się podział terenu lub łączenie z terenem 4-OK/IS/EE.

5/ Granica terenu z terenem 2-UK/ZP może ulec zmianie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6/ Maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje, postulowana 1 kondygnacja.

7/ Wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki powinna wynosić min. 70% powierzchni działki.

8/ Należy wprowadzić zieleni towarzyszącą i izolacyjną.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3, ust. 4.1 § 16, § 17 ust. 1, ust. 4, § 18, § 19, § 20; rozdz. 5 § 22 ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 23; rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28; rozdz. 9 § 34, § 35, § 36, § 37, § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

6. Dla terenu 6-WZ Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren urządzeń zaopatrzenia w wodę. Teren „Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie”.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

1/ Adaptacje istniejącej funkcji.

2/ Plan ustala strefy ochronne ujęcia:

- strefę ochrony bezpośredniej
- strefę ochrony ujęcia wód pośrednią - wewnętrzną
- strefę ochrony ujęcia wód pośrednią - zewnętrzną.

3/ Plan ustala potrzebę wprowadzenia na teren ujęcia zieleni towarzyszącej.

4/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej  
TWIERDZY MODLIN.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 4.1, § 16, § 17 ust. 1, ust. 4; rozdz. 5 § 21 ust. 1, ust. 2, § 22 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 23; rozdz. 9 § 34, § 35, § 36, § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

7. Dla terenu 7-K/Z plan ustala następujące przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny z zielenią towarzyszącą.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

1/ Teren winien zapewniać możliwość dojścia do terenów 2-UK/ZP i dojazdu do terenu 5-OK.

2. Zagospodarowanie terenu winno posiadać charakter ciągu zieleni do terenu 2-UK/ZP.

Postulowane projektowanie zagospodarowania razem z terenem 2-UK/ZP.

3/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej  
TWIERDZY MODLIN.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 4.3 § 16, § 17 ust. 1, ust. 4; rozdz. 5 § 22 ust. 2, ust. 3, ust. 4; rozdz. 6 § 24, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

8. Dla terenu 8-UT Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług turystyki.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

1/ Teren przeznaczony pod lokalizację usług turystyki: motelu, hotelu, campingu itp.

2/ Teren w obszarze chronionego krajobrazu w strefie ochrony konserwatorskiej  
TWIERDZY MODLIN, częściowo w strefie uciążliwości komunikacyjnej, częściowo w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej „Miejskiego ujęcia wód podziemnych w Modlinie”.

- 3/ Istniejące zdekapitalizowane obiekty winny ulec likwidacji. Nowe zagospodarowanie terenu winno uwzględnić położenie przy TWIERDZY MODLIN w strefie ochrony konserwatorskiej.
- 4/ Zagospodarowanie terenu winno uwzględniać walory historyczno-krajobrazowe terenu i posiadać relacje przestrzenne z terenem 2-UK/ZP.
- 5/ Zagospodarowanie terenu zmiana konfiguracji terenu, zagospodarowanie kubaturo-  
we zielenią jak również przebieg i forma ogrodzenia wymaga uzgodnień z Urzędem  
Miasta i Konserwatorem Zabytków.
- 6/ Dopuszczalna wysokość zabudowy 1 do 2 kondygnacje, strefowanie wysokości  
zabudowy do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 7/ Wymagana powierzchnia biologicznie czynna terenu winna wynosić min. 70% po-  
wierzchni terenu.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2;  
rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 1, ust. 2.3, ust. 2.4,  
ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.3 § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 18, § 19,  
§ 20; rozdz. 5 § 21 ust. 1, ust. 2, § 22 ust. 3, ust. 4; rozdz. 6 § 24, § 25, § 27, § 28;  
rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

9. Dla terenu 9-MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mie-  
szkaniowej ekstensywnej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

- 1/ Teren wymaga generalnego uporządkowania pod względem zainwestowania i urzą-  
dzenia: likwidacji wysypiska, likwidacji ewentualnie przebudowy zabudowy nie  
spełniającej wymogów przepisów szczególnych z dostosowaniem do tych przepi-  
sów.
- 2/ Teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu w strefie ochrony konserwa-  
torskiej TWIERDZY MODLIN i strefie obserwacji archeologicznej.
- 3/ Ogródzenia terenów od strony terenu 2-UK/ZP - TWIERDZA MODLIN - obszar  
zabytkowy i 12 K/Z wymagają uporządkowania pod względem linii i formy, wyma-  
gają one uzgodnienia z Urzędem Miasta Nowy Dwór Mazowiecki i Wojewódzkim  
Konserwatorem Zabytków.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2;  
rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 2.3, ust. 2.4,  
ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.2, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, § 19, § 20; rozdz. 6 § 24,  
§ 25, § 26, § 27, § 28; rozdz. 7 § 30 ust. 1-8, § 31, § 32; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10  
§ 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

10. Dla terenu 10-MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mie-  
szkaniowej ekstensywnej.

Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

- 1/ Obowiązują ustalenia jak dla 9-MN.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2;  
rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1,  
ust. 4.1, ust. 4.2, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, § 19, § 20; rozdz. 7 § 30 ust. 1-8, § 31, § 32;  
rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40 tekstu Planu.

11. Dla terenu 11-MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ Teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu, w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN, strefie obserwacji archeologicznej i częściowo w strefie uciążliwości komunikacyjnej.
  - 2/ Teren wymaga uporządkowania, likwidacji substandardowej zabudowy.
  - 3/ Na terenie postulowane wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej nr 230 ul. Gen. Thommee.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13 ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.2, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, ust. 3, § 18, § 19, § 20; rozdz. 5 § 21 ust. 1, ust. 2; rozdz. 7 § 30 ust. 1-8, § 31, § 32; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
12. Dla terenów 12K/Z, 13 K/Z, 14 K/Z Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: ciągów pieszo-jezdných z zielenią towarzyszącą.  
Dla tych terenów Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ W przebiegu ciągu należy zapewnić możliwość prowadzenia infrastruktury inżynierijnej.
  - 2/ Rozwiązania techniczne, detal wykonania winien uwzględniać przebieg ciągu w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 2-UK/ZP TWIERDZY MODLIN.
  - 3/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN oraz w strefie obserwacji archeologicznej.
- Dla tych terenów obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 4.1, ust. 4.2, ust. 4.3, § 16, § 17, § 18, rozdz. 6 § 24§, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
13. Dla terenu 15 MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN oraz w strefie obserwacji archeologicznej.
  - 2/ Istniejąca zabudowa mieszkaniowa do adaptacji, zabudowa gospodarcza postulowana do uporządkowania.
  - 3/ Postuluje się realizację zabudowy nowej w odsunięciu od korony skarpy.
  - 4/ Postuluje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, towarzyszącej od strony ul. Chłodnia.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.2, § 16, § 17, ust. 1, ust. 2, § 18, § 19, § 20; rozdz. 6 § 24§, § 25, § 26, § 27, § 28; rozdz. 7 § 30 ust. 1-8, § 31, § 32; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.



14. Dla terenu 16 MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN oraz w strefie obserwacji archeologicznej.  
2/ Należy zachować grupę istniejącej wartościowej zieleni na terenie, postuluje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej towarzyszącej od strony ul. Chłodnia.  
3/ Przy zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg przez teren istniejącego wodociągu.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.2, § 16, § 17, ust. 1, ust. 2, § 18, § 19, § 20; rozdz. 7 § 30 ust. 1-8, § 31, § 32; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
15. Dla terenu 17 UH Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług handlu.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Dopuszcza się na terenie lokalizację pawilonu handlowego parterowego o architekturze posiadającej wysokie walory architektoniczno-przestrzenne. Architektura pawilonu powinna mieć charakter spokojny a nie dominujący.  
Dojazd zaopatrzeniowy do pawilonu wykonać w formie bramowej od strony ul. Chłodnia.  
Zagospodarowanie terenu w strefie 15 m od pomnika przyrody - topoli czarnej nr rejestr. 230 wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.  
2/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN oraz w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, § 15, § 16, § 17, ust. 1, § 18, § 19, § 20; rozdz. 5 § 21 ust. 2; rozdz. 8 § 33, rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
16. Dla terenu 18 UK/ZP Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług kultury i zieleni publicznej.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Teren stanowi obszar TWIERDZY MODLIN wpisanej do rejestru zabytków pod nr 1062.  
2/ Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3 § 14, § 16, § 17, ust. 1, ust. 2, § 18; rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
17. Dla terenu 19-UK/ZP/S Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług kultury, zieleni publicznej i składów.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Teren stanowi obszar TWIERDZY MODLIN wpisanej do rejestru zabytków pod nr 1062.

- 2/ Teren znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.
  - 3/ Dopuszcza się użytkowanie obiektu jako podziemne składy nieuciążliwe z zaleceniem rewaloryzacji obszaru jako część TWIERDZY MODLIN o programie kultury i turystyki.
  - 4/ Należy zachować zazieleniony charakter obiektu.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.3, § 14, § 16, § 17, ust. 1, ust. 2, § 18, § 19, § 20, rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
18. Dla terenu 20-MN Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.
- Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ Zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego o charakterze tzw. małego domu mieszkalnego.
  - 2/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN oraz w strefie obserwacji archeologicznej.
  - 3/ Należy zachować wartościowy drzewostan.
  - 4/ Postulowane przykrycie rowu od strony ul. Mieszka I.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3, § 14, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
19. Dla terenu 21-NO Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren urządzeń oczyszczania ścieków (pompownia lub oczyszczalnia ścieków).
- Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ Uciążliwość obiektu nie może kolidować z terenami przyległymi. Uciążliwość powinna ograniczyć się do terenu własnego.
  - 2/ Teren winien zostać zagospodarowany zielenią towarzyszącą - izolacyjną wysoką.
  - 3/ Ze względu na eksponowaną lokalizację niezbędne jest zapewnienie estetycznego nieprzemysłowego wyglądu terenu widocznego również z góry, postulowane zakrycie urządzeń ziemią, zielenią.
  - 4/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN, w strefie obserwacji archeologicznej i uciążliwości komunikacyjnej.
- Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 4.1, § 14, § 16, § 17, ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, ust. 1, ust. 2; rozdz. 9 § 34, § 35, § 36, § 37, § 38; rozdz. 10 § 39; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
20. Dla terenu 22-ZI Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zieleni izolacyjnej i towarzyszącej.
- Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:
- 1/ Teren skarpy podlegający ochronie i zieleni izolacyjnej - przyulicznej.
  - 2/ Postulowane uporządkowanie terenu i planowe nasadzenia przyuliczne.
  - 3/ Przez teren postulowane poprowadzenie ciągu pieszego z zejściem ze skarpy w kierunku plaży.



- 4/ Teren w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, § 14, § 16, § 17 ust. 3, § 18; rozdz. 5 ust. 3; rozdz. 8 § 33; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
21. Dla terenu 23-KK Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren bocznicy kolejowej do terenu 25-S[UK/UT].  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ W przypadku likwidacji bocznicy teren włączyć do terenu 22-ZI.  
2/ Teren w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3, ust. 4.1, § 14, § 16, § 17 ust. 3, § 19; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
22. Dla terenu 24-K/Z Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszego w zieleni.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Postuluje się realizację ciągu pieszego obsadzonego drzewami jako skrót w kierunku plaży.  
2/ Teren w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 2.3, ust. 2.4, § 14, § 16, § 17 ust. 1, ust. 3, ust. 4; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
23. Dla terenu 25-S[UK/UT] Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: tereny składów docelowo postulowany do przeznaczenia na cele związane z usługami kultury, rekreacji i turystyki.  
Dla tego terenu Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Obiekt zabytkowy TWIERDZY MODLIN - intendentura objęty ochroną konserwatorską nr rejestru 1062.  
2/ Postuluje się docelowo zmianę funkcji obiektu na cele turystyki, rekreacji i kultury, wprowadzenie zieleni towarzyszącej, ograniczenie funkcji składowej.  
3/ Obszar w strefie obserwacji archeologicznej.  
Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.2, ust. 4.1, ust. 4.3, § 14, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, § 18, § 19, § 20, rozdz. 6 § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.
24. Dla terenu 26-UT/US Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług turystyki, usług sportu i rekreacji.  
Dla tego terenu plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:  
1/ Adaptacja istniejącej funkcji terenu z postulatem podwyższenia standardu.

- 2/ Postulowane docelowo objęcie funkcją terenu zawartego między istniejącym campingiem i plażą a ul. Mieszka I.
- 3/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu i w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w strefie obserwacji archeologicznej oraz częściowo w strefie uciążliwości komunikacyjnej.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.3, § 14, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, ust. 3, § 18, § 19, § 20, rozdz. 5 § 21, ust. 3, ust. 4; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

25. Dla terenów 27-MN[UT/US] i 28-MN[UT/US] Plan ustala następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej z przeznaczeniem docelowo na tereny turystyki i sportu.

Dla tych terenów Plan przyjmuje ustalenia szczegółowe:

- 1/ Dopuszcza się czasowe użytkowanie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej z zakazem dalszej rozbudowy budynków na cele mieszkalne.
- 2/ Postuluje się zmianę funkcji terenu na cele turystyki i sportu, po zmianie funkcji terenu na w/w cele dopuszcza się przekształcenia zabudowy bądź jej likwidację.
- 3/ Teren położony w obszarze chronionego krajobrazu, w strefie ochrony konserwatorskiej TWIERDZY MODLIN i w strefie obserwacji archeologicznej.

Dla tego terenu obowiązują ponadto ustalenia ogólne wynikające z rozdz. 1; rozdz. 2; rozdz. 3 § 10 ust. 1, ust. 2, ust. 4 § 11; rozdz. 4 § 12, § 13, ust. 1.1, ust. 2.3, ust. 2.4, ust. 3.1, ust. 3.2, ust. 4.3, § 14, § 16, § 17 ust. 1, ust. 2, ust. 3, § 18, § 19, § 20; rozdz. 8 § 33; rozdz. 9 § 38; rozdz. 10 § 39, § 40; rozdz. 11 § 41 tekstu Planu.

#### § 43

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

| Lp. | Oznaczenie na rysunku Planu | Ulica / odcinek                                   | Funkcja w układzie           | Kategoria | Informacje szczegółowe                                                                                       | Uwagi                                            |
|-----|-----------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1   | 1KUGP                       | Generała Thommee w granicach opracow.             | główna ruchu przyspieszonego | krajowa   | - jezdnia szerokości 1x4 (pasy ruchu)<br>- w liniach rozgr. ca. 40-60 m<br>- prowadzi komunikację autobusową | - brak aktualnych ustaleń w postaci danych tech. |
| 2   | 2KUL                        | Chłodnia (teren specjalny - ul. Generała Thommee) | lokalna                      | lokalna   | - jezdnia szerokości 6 m<br>- w liniach rozgr. 16-21 m<br>- prowadzi komunikację auto-                       | - brak aktualnych ustaleń w postaci danych tech. |
| 3   | 3KUL                        | Mieszka I                                         | lokalna                      | lokalna   | - jezdnia szerokości 6-7 m<br>- w liniach rozgr. 12-18 m                                                     | - brak aktualnych ustaleń w postaci danych tech. |
| 4   | 4KUD                        | Projektowana 1                                    | dojazdowa                    | dojazd    | - jezdnia szerokości 5m<br>- w liniach rozgr. 9-12 m                                                         | - brak aktualnych ustaleń w postaci danych tech. |

## ROZDZIAŁ 13

### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

#### § 44

Stwierdza się, że w wyniku uchwalenia Planu nie nastąpi generalny wzrost wartości terenów.

Stawką procentową służącą naliczeniu opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości określa się jako 0%.

## ROZDZIAŁ 14

### Przepisy przejściowe i końcowe

#### § 45

Do spraw w zakresie zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia Planu.

#### § 46

W granicach objętych Planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki - zmiany planu z 1987 r. uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim Nr 41/IV/94 z dn. 9.11.1994 r. (Dz.Urz. Województwa Warszawskiego Nr ..... z dn. ....).

#### § 47

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

#### § 48

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta.

#### § 49

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego.