

**Wstępna koncepcja utworzenia  
parku przemysłowo-technologicznego  
na terenach przylotniskowych  
Mazowieckiego Portu Lotniczego  
Warszawa-Modlin**



seria **MAZOWSZE. Analizy i Studia** nr 1(36)/2013

ISSN 1892-6322

**Wstępna koncepcja utworzenia parku przemysłowo-technologicznego  
na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin  
oraz na terenach należących do Skarbu Państwa. Studium programowo-przestrzenne**

**Redaktor naczelny:**

prof. dr hab. Zbigniew Strzelecki – Dyrektor Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie

**Opracowanie:** Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie

**Dyrektor Biura:** prof. dr hab. Zbigniew Strzelecki

**Zastępcy Dyrektora:** mgr Bartłomiej Kolipiński, dr arch. Tomasz Sławiński, mgr Elżbieta Sielicka  
**Dyrektor Oddziału Terenowego w Płocku:** mgr inż. arch. Piotr Brzeski – koordynator opracowania  
**Dyrektor Oddziału Terenowego w Ciechanowie:** mgr inż. arch. Monika Brzeszkiewicz-Kowalska

**Wykonano w Oddziale Terenowym w Płocku przez zespół w składzie:**

Ewa Baranowska, Marta Bober, Grażyna Gapińska, Michał Kubera, Renata Ryciak, Alina Ziółkowska;

**opracowanie graficzne map:** Krystyna Klimkiewicz, Michał Kubera, Magdalena Wojda

**Współpraca Oddział Terenowy w Ciechanowie, zespół w składzie:**

Elżbieta Goryszewska, Elżbieta Jaglak, Jolanta Kołakowska, Andrzej Pszczołkowski, Anna Słonecka, Elżbieta Ulanicka;

**opracowanie graficzne map:** Jolanta Kołakowska

**Tłumaczenie:**

Magdalena Wojda, Renata Ryciak

**Adres redakcji:**

Redakcja *MAZOWSZE. Analizy i Studia*  
Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
tel. 22 518 49 33, fax 22 518 49 49  
e-mail: redakcja@mbpr.pl; www.mbpr.pl

**Wydawca:**

Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
tel. 22 518 49 00, fax. 22 518 49 49  
e-mail: biuro@mbpr.pl; www.mbpr.pl

**Redakcja techniczna, skład i łamanie:**

Zespół Wydawniczy Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie

**Projekt okładki i układu graficznego serii:**

dr Kinga Stanek

**Druk:**

Mazowieckie Biuro Planowania Regionalnego w Warszawie

**Nakład:**

150 egz.

Warszawa, luty 2013

**Wstępna koncepcja utworzenia  
parku przemysłowo-technologicznego na terenach  
przyłotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-  
-Modlin oraz na terenach należących do Skarbu Państwa.  
Studium programowo-przestrzenne**



## Spis treści

	Przedmowa	7
	Wstęp	7
	Cel opracowania	8
	Metoda opracowania	8
Rozdział 1.	Charakterystyka obszaru	10
1.1.	Położenie geograficzne	10
1.2.	Umiejscowienie obszaru w dokumentach regionalnych	11
1.3.	Potencjał społeczno-gospodarczy obszaru	11
1.4.	Możliwości współpracy w ramach rozwoju regionu	12
1.5.	Zasoby przyrodnicze	12
Rozdział 2.	Analiza krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych	14
2.1.	Przesądzenia wynikające z krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych	14
2.1.1.	Dokumenty krajowe	14
2.1.2.	Dokumenty regionalne	15
2.1.3.	Dokumenty lokalne	15
2.2.	Przesądzenia z zakresu ochrony środowiska wynikające z krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych	15
Rozdział 3.	Analiza możliwości realizacji parku przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie lotniska cywilnego w Modlinie	17
3.1.	Możliwości i ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych	17
3.1.1.	Ochrona przyrody	17
3.1.2.	Jakość środowiska	18
3.1.3.	Zaopatrzenie w wodę	19
3.1.4.	Odprowadzanie ścieków	19
3.1.5.	Gospodarka odpadami	20
3.2.	Możliwości i ograniczenia wynikające z uwarunkowań infrastrukturalnych	20
3.2.1.	Uwarunkowania komunikacyjne	20
3.2.2.	Uwarunkowania infrastrukturalne	22
3.3.	Możliwości i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lotniska	25
3.4.	Możliwości i ograniczenia wynikające ze struktury własności gruntów	28
Rozdział 4.	Analiza planistyczna obszaru	30
4.1.	Polityka przestrzenna na podstawie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	30

4.2.	Zmiany w polityce przestrzennej na podstawie projektów zmian obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	31
4.3.	Plany zagospodarowania przestrzennego	34
4.4.	Czynniki ważne dla lokalizacji parku wynikające z przeprowadzonej analizy planistycznej	37
Rozdział 5.	Wytyczne dla realizacji parku przemysłowo-technologicznego w Modlinie	37
5.1.	Tereny predysponowane do rozwoju parku przemysłowo-technologicznego na terenach przylotniskowych w Modlinie	37
5.1.1.	Uwarunkowania środowiskowe	40
5.1.2.	Infrastruktura komunikacyjna	41
5.1.3.	Infrastruktura techniczna	41
5.1.4.	Struktura własności gruntów	42
5.1.5.	Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa lotniska	42
5.1.6.	Ustalenia prawa miejscowego	43
5.2.	Rekomendacje dla lokalizacji parku	43
5.2.1.	Rekomendacje obszarów	43
5.2.2.	Możliwa branża parku i źródła finansowania	44
	Podsumowanie	45
	Zmiany na terenach przylotniskowych po roku 2010	45
	Słownik pojęć	47
	Spis rysunków	48
	Spis wykresów	48
	Spis tabel	48
	Spis map	48
	Materiały źródłowe	49
	Załączniki graficzne	51
	Abstract	64

## Przedmowa

Niniejsze opracowanie jest realizacją zobowiązania Zarządu Województwa Mazowieckiego z roku 2009, w którym „Zarząd zobowiązał p. Z. Strzeleckiego – Dyrektora Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie do opracowania wstępnej koncepcji utworzenia Parku Przemysłowo-Technologicznego na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz na terenach Skarbu Państwa” (wyciąg z protokołu 290 posiedzenia Zarządu Województwa Mazowieckiego w dniu 13 października 2009 roku).

Opracowanie zostało wykonane w 2010 roku, dlatego też prezentuje ówczesny stan, zarówno infrastruktury technicznej, zagospodarowania przestrzennego, jak i uwarunkowań prawnych i środowiskowych. Jest ono wstępnym etapem prac dotyczących zagospodarowania terenów okołolotniskowych, prezentującym potencjalne możliwości utworzenia parku, bez przesądzania o jego profilu działania. Po decyzji Zarządu Województwa Mazowieckiego, dotyczącej dalszych prac, nastąpić ma jego aktualizacja i kontynuacja.

Opracowanie *Wstępna koncepcja utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz na terenach należących do Skarbu Państwa. Studium programowo-przestrzenne* zostało zaprezentowane w dniu 11 kwietnia 2012 roku na wspólnym posiedzeniu Komisji Strategii Rozwoju Regionalnego i Zagospodarowania Przestrzennego oraz Komisji Rozwoju Gospodarczego, Infrastruktury i Przeciwdziałania Bezrobociu Sejmiku Województwa Mazowieckiego. Stwierdzono wtedy m.in. że *inicjatywa utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na terenie przy lotnisku Modlin jest absolutnie godna poparcia, choć niezmiernie ważna jest przyszła forma prawna tego przedsięwzięcia, która powinna móc spełnić rolę aktywizowania terenu* (protokół nr 19/2012), co może stanowić także przesłankę dla kontynuacji prac uwzględniających przede wszystkim nowe uwarunkowania związane z działaniami podjętymi przez samorząd województwa<sup>1</sup>.

## Wstęp

Opracowanie *Wstępna koncepcja utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz na terenach należących do Skarbu Państwa*

*stwa. Studium programowo-przestrzenne* jest przejawem aktywnych starań Samorządu Województwa Mazowieckiego, ukierunkowanych na pobudzenie aktywności gospodarczej regionu. Samorząd Województwa Mazowieckiego, mając na uwadze rozwój parków technologicznych jako ważnego narzędzia/miejsca wspierania rozwoju obszarów, podnoszenia ich konkurencyjności i innowacyjności, a przede wszystkim tworzenia ram dla współpracy administracji publicznej z firmami i ośrodkami naukowymi, podjął inicjatywę opracowania niniejszej koncepcji. W celu uzyskania wymiernych efektów tej trójstronnej współpracy, niezbędny jest sprawny system transferu: wiedzy – edukacji, potencjału gospodarczego – innowacji oraz źródeł finansowych, w tym także pochodzących z funduszy strukturalnych. Elementem tego systemu na Mazowszu może stać się park przemysłowo-technologiczny na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin Sp. z o.o.

Przesłanki dla możliwości utworzenia tego rodzaju przedsięwzięcia znajdują odzwierciedlenie w zapisach strategicznych dokumentów programowych samorządu województwa, w tym m.in. *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego (aktualizacja do 2020 roku)*. Dokument ten jest punktem odniesienia, w oparciu o który samorząd województwa może podejmować współpracę z różnymi podmiotami, a zapisy kierunkowe ww. dokumentu dotyczą m.in. wzrostu konkurencyjności i innowacyjności oraz rozwoju sieci kooperacyjnych i przepływu nowych technologii. Rozwój regionalnych sieci kooperacyjnych i przepływu nowoczesnych technologii to jeden z kierunków działań zapisanych w ww. *Strategii*, którego realizacja ma się odbywać m.in. poprzez utworzenie i rozwój parków, dlatego też podjęcie inicjatywy związanej z utworzeniem drugiego (po Płockim Parku Przemysłowo-Technologicznym) na Mazowszu parku przemysłowo-technologicznego jest bezpośrednią realizacją zapisów polityki samorządu województwa, wyrażonej w ww. dokumencie programowym.

Potrzebę i konieczność rozwoju stref aktywności gospodarczej dostrzegają także władze samorządowe gmin, na obszarze których prowadzone są analizy, wyrazem czego są zapisy w dokumentach strategicznych i planistycznych tych gmin.

Mając na uwadze powyższe czynniki, pierwszy etap prac nad koncepcją parku obejmuje opracowanie studium programowo-przestrzennego, celem wskazania możliwości potencjalnej lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego, rozpoznanie podstawowych

<sup>1</sup> Patrz rozdział: *Zmiany na terenach przylotniskowych po roku 2010*.

uwarunkowań i ograniczeń rozwoju, a w następnych etapach określenie działań i zasad zagospodarowania proponowanego terenu.

Rozpoznanie uwarunkowań oraz zdiagnozowanie ograniczeń pozwoliło na wskazanie najbardziej predestynowanych terenów dla lokalizacji parku. Oprócz przedmiotowych terenów, dla lokalizacji parku wskazane są tereny znajdujące się na obszarze gminy Nowy Dwór Mazowiecki, należące do województwa mazowieckiego, a przekazane na podstawie umowy dzierżawy na rzecz spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin<sup>2</sup>. Na terenie tym znajdują się m.in. obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki, a także obiekty będące murami Twierdzy Modlin, wpisane do rejestru zabytków.

Powstanie parku stanowi ważny element dla rozwoju społeczno-gospodarczego północno-zachodniej części województwa, a potencjalna kooperacja między portem lotniczym w Modlinie, jak również Płockim Parkiem Przemysłowo-Technologicznym, dają większą możliwość gospodarczego awansu całego regionu.

## Cel opracowania

Celem opracowania jest wskazanie potencjalnych terenów, na których Samorząd Województwa Mazowieckiego zainicjuje utworzenie parku przemysłowo-technologicznego. Park może być elementem kooperującym i wspomagającym funkcje lotniska, m.in. w zakresie logistycznym i transportowym w ramach rozpoczętej inwestycji, dotyczącej Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin Sp. z o.o.

Park może stanowić przede wszystkim jeden z elementów dużego przedsięwzięcia dotyczącego rozwoju, zarówno portu lotniczego, jak i infrastruktury kolejowej w tej części województwa. Podjęte przez Samorząd Województwa Mazowieckiego działania, związane z połączeniem lotniska w Modlinie z linią kolejową E-65 (Warszawa – Gdańsk) oraz rozważanie jako jednego z wariantów, tj. budowy podziemnej stacji na terenie lotniska, która dawałaby możliwość przyszłego połączenia lotniska zarówno z Warszawą, a w perspektywie i z Płockiem, stwarzają realne przesłanki dla powstania tego typu inwestycji.

W ramach realizacji celu opracowania wykonano I etap prac przedprojektowych w zakresie analiz: planistycznych, społeczno-gospodarczych, technicznych i przyrodniczych oraz z uwzględnieniem sąsiedztwa Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin

<sup>2</sup> 19 lipca 2010 roku Wojewoda Mazowiecki, Marszałek Województwa Mazowieckiego i Wicemarszałek Województwa Mazowieckiego podpisali akt notarialny w sprawie przekazania gruntu Skarbu Państwa w formie darowizny na rzecz województwa mazowieckiego.

Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim.

Opracowanie to stanowi realizację zapisów protokołu 290 posiedzenia Zarządu Województwa Mazowieckiego w dniu 13 października 2009 roku, w którym zobowiązał on Dyrektora Mazowieckiego Biura Planowania Regionalnego w Warszawie do opracowania wstępnej koncepcji utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na terenach przylotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz na terenach Skarbu Państwa.

## Metoda opracowania

Obszar opracowania obejmuje teren trzech gmin: Nowego Dworu Mazowieckiego, Zakroczymia i Pomiechówka, położonych w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie nowodworskim.

Analizowane gminy usytuowane są w korzystnej wzajemnej relacji przestrzennej, w ramach krajowego systemu komunikacji drogowej i kolejowej.

Ważnym elementem jest również położenie obszaru w systemie korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, wykształconych w dolinach Wisły i Narwi.

### */Rozdział 1. Charakterystyka obszaru/*

Obszar przyjęty do analizy obejmuje teren położony pomiędzy drogą krajową nr 7 na zachodzie, drogą krajową nr 62 na południu, rzeką Wkrą na wschodzie, zaś od północy pomiędzy kompleksami leśnymi z wyłączeniem obszarów objętych ochroną prawną.

Obszar ten został poddany szczegółowej analizie uwarunkowań w zakresie: przyrodniczych, infrastrukturalnych, społeczno-gospodarczych oraz





planistycznych, a także związanych z sąsiedztwem Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, umożliwiających realizację parku przemysłowo-technologicznego.

*/Rozdział 3. Analiza możliwości realizacji parku przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie lotniska cywilnego w Modlinie/*

Do przeprowadzenia powyższych analiz wykorzystano studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz projekty ich zmian, jako wyraz polityki przestrzennej, prowadzonej przez samorządy lokalne.

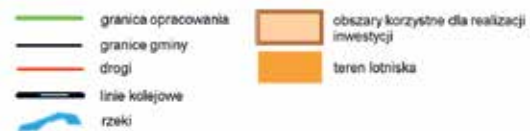
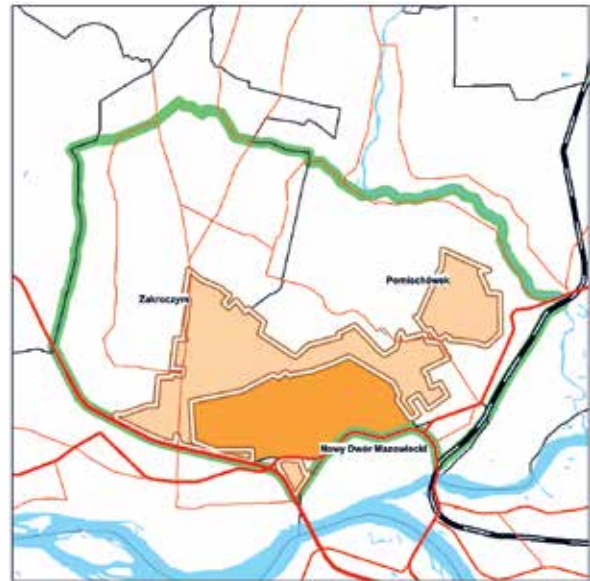


W celu ujednoczenia określonych w poszczególnych studiach kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiających realizację inwestycji, jaką jest utworzenie parku, przeprowadzono generalizację zapisów polityki przestrzennej samorządów 3 gmin, tak aby można je było ze sobą porównać i zestawić.

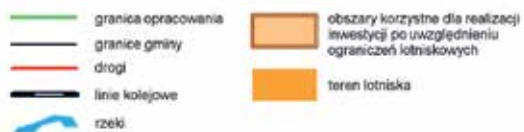
Przyjęta metoda generalizacji pozwoliła określić strukturę funkcjonalno-przestrzenną, na podstawie której wytypowano strefę gospodarczo-przemysłową predysponowaną do lokalizacji parku.

*/Rozdział 4. Analiza planistyczna obszaru/*

Ze względu na różnorodne uwarunkowania wewnątrz strefy podzielono ją na części – wyznaczając obszary charakteryzujące się podobnymi cechami.



Następnie tak wyznaczone obszary poddano szczegółowej ocenie w zakresie cech umożliwiających lokalizację parku, tj. uwarunkowania środowiskowe, uwarunkowania infrastrukturalne (techniczne i komunikacyjne), struktura własności gruntów, uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa lotniska, a także ustalenia prawa miejscowego.



Ocena polegała na przyznaniu punktów według określonych kryteriów uwzględniających możliwości i ograniczenia wynikające z uwarunkowań występujących na danych obszarach.

Na podstawie przeprowadzonej oceny sporządzono ranking obszarów wskazujący tereny najkorzystniejsze dla lokalizacji parku.

*/Rozdział 5. Wytyczne dla realizacji parku przemysłowo-technologicznego w Modlinie/*

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych						Liczba punktów ogółem	Miejsce w rankingu
	Uwarunkowania	Uwarunkowania	Uwarunkowania	Uwarunkowania	Uwarunkowania	Uwarunkowania		
1	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...
2	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...
3	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...
...	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...
...	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...
...	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	pkt	...

Następnie uwzględniono ograniczenia lotniskowe wynikające z przepisów dotyczących funkcjonowania lotniska, a także ograniczenia związane z planowanym drugim pasem startowym dla samolotów.

W tym celu z obszarów predysponowanych do lokalizacji parku wyłączono tereny z ograniczoną możliwością kształtowania zabudowy ze względu na sąsiedztwo lotniska.

## 1. Charakterystyka obszaru

### 1.1. Położenie geograficzne

Obszar będący przedmiotem analiz znajduje się w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie nowodworskim, na terenie 3 gmin, tj.: Nowego Dworu Mazowieckiego, Zakroczymia i Pomiechówka, które sąsiadują od południowego wschodu ze stolicą w odległości od 25 do 45 km od jej granic. Jest to teren znajdujący się pomiędzy drogą krajową nr 7 na zachodzie, drogą krajową nr 62 na południu, rzeką Wkrą na wschodzie, zaś od północy pomiędzy kompleksami leśnymi z wyłączeniem obszarów objętych ochroną prawną. Teren ten został również objęty pogłębionymi analizami w ramach przedmiotowego opracowania.

Analizowane gminy położone są w korzystnej relacji przestrzennej, w ramach krajowego systemu komunikacji drogowej i kolejowej. Głównymi ciągami komunikacyjnymi, które przebiegają bezpośrednio przez tereny gmin lub w ich bardzo bliskim sąsiedztwie, są drogi krajowe nr 62 (Strzelno – Płock – Zakroczym – Anusin) i S7 Chyżne – Kraków – Warszawa – Gdańsk), będące szlakiem o znaczeniu transeuropejskim. Powiązania gmin z otoczeniem regionalnym uzupełniają drogi wojewódzkie i powiatowe. Gminy

Nowy Dwór Mazowiecki i Pomiechówek połączone są także krajowym systemem komunikacji kolejowej (magistrala kolejowa E-65). Jest to połączenie kolejowe, które zgodnie z *Umową Europejską o Głównych Międzynarodowych Liniach Kolejowych* (AGC) wchodzi w skład Paneuropejskiego Korytarza Transportowego nr VI, łączącego granicę morską, poprzez Działdowo, Modlin, Warszawę, z południową granicą kraju.

Ważnym elementem jest położenie gmin w systemie korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, wykształconych w dolinach Wisły i Narwi oraz korytarza ekologicznego o randze krajowej powiązanego z doliną Wkry. Układ ten pełni węzłową funkcję w koncepcji krajowej sieci powiązań przyrodniczych ECONET-Polska. W odległości 500 m od granicy gminy Zakroczym znajduje się Kampinoski Park Narodowy, który należy do obszarów węzłowych o randze międzynarodowej. Na terenie tych gmin znajdują się także obszary Natura 2000: PLH 140 020 Forty Modlińskie oraz PLH 140 005 Dolina Wkry. Ponadto na terenie analizowanych gmin znajduje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Na uwagę wśród walorów przyrodniczych zasługuje także projektowany Wiślańsko-Narwiański Park Krajobrazowy im. Księżąt Mazowieckich.

## 1.2. Umiejscowienie obszaru w dokumentach regionalnych

Zgodnie z *Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* przedmiotowe gminy położone są w obszarze aglomeracji warszawskiej – Nowy Dwór Mazowiecki i największych wpływów aglomeracji warszawskiej – Zakroczym i Pomiechówek.

W *Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy* analizowane gminy znajdują się w wyznaczonym północno-zachodnim paśmie rozwojowym, w którym przewiduje się rozwój funkcji transportowej, związanej z budową lotniska w Modlinie oraz usługowo-mieszkaniowej i przemysłowo-składowej.

## 1.3. Potencjał społeczno-gospodarczy obszaru

Teren analizowanych gmin w 2008 roku zamieszkiwały 42 763 osoby, tj. 56% ludności powiatu nowodworskiego (0,8% ludności województwa mazowieckiego). Największą gęstością zaludnienia odznaczała się gmina Nowy Dwór Mazowiecki – 979 osoby na km<sup>2</sup>. Wskaźnik ten kształtował się na znacznie wyższym poziomie niż średnia gęstość powiatu nowodworskiego, wynosząca 110 osób/km<sup>2</sup> (województwo mazowieckie 146 osób/km<sup>2</sup>). W pozostałych gminach wynosił 87 mieszkańców na km<sup>2</sup>. W strukturze ludności według ekonomicznych grup wiekowych zaznaczył się największy udział ludności w wieku produkcyjnym, kształtujący się na poziomie 63-66% i przedprodukcyjnym (19-21%), natomiast najmniejszą grupę stanowiły osoby w wieku poprodukcyjnym (14-16%).

W latach 2005-2008 w powiecie nowodworskim nastąpił znaczny spadek liczby bezrobotnych (o 42,3%). Największą grupę bezrobotnych w 2008 roku stanowiły osoby z wykształceniem gimnazjalnym i niższym (32,6%), zasadniczym zawodowym (30,3%) oraz policealnym (21,9%). Osoby bezrobotne z wykształceniem wyższym stanowiły w powiecie nowodworskim 5,5%. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym kształtował się na poziomie 3,0% w gminie Pomiechówek do 3,8% w gminie Zakroczym. W latach 2005-2008 w powiecie nowodworskim nastąpił znaczny spadek stopy bezrobocia z 19,5% do 7,2%. W 2008 roku osiągnął wartość zbliżoną do średniej wojewódzkiej, wynoszącej 7,3%.

W 2008 roku na omawianym terenie działalność prowadziły 4324 podmioty gospodarcze (0,7% podmiotów w województwie), z czego 96% stanowiły podmioty sektora prywatnego. Były to głównie podmioty zarejestrowane w sekcji handel hurtowy i detaliczny, budownictwo, obsługa nieruchomości, przetwórstwo przemysłowe oraz działalność usługowa. Największa liczba podmiotów gospodarczych zarejestrowana była w Nowym Dworze Mazowieckim, tj. 70,8%.

Analizowane gminy różnią się od siebie pod kątem dominujących funkcji. Gmina Pomiechówek należy do obszarów rolniczo-usługowych, jednak rolnictwo nie odgrywa głównej roli w utrzymaniu ludności. W gminie tej coraz większego znaczenia nabiera zatrudnienie mieszkańców w usługach oraz rozwijającej się działalności gospodarczej związanej głównie z rozwojem funkcji rekreacyjnych. W gminie nie funkcjonuje przemysł, natomiast dobrze rozwinięte są usługi dla ludności. Gmina Zakroczym jest gminą rolniczą, specjalizującą się w uprawie i przetwórstwie warzyw i owoców. Uważana jest za jedną z najlepszych baz warzywniczo-ogrodniczych w kraju. Natomiast w Nowym Dworze Mazowieckim dobrze rozwija się działalność gospodarcza.

Istotnym elementem przy wyznaczaniu terenów pod nowe inwestycje odgrywa struktura własności gruntów. W gminie Zakroczym w 2007 roku największy udział w gruntach stanowiła własność prywatna (68,7%), grunty Skarbu Państwa stanowiły 26,4%. Należy zaznaczyć, że były to przede wszystkim tereny Lasów Państwowych oraz tereny dawnego PGR Poligon. W gminie Pomiechówek własność prywatna w 2008 roku stanowiła ponad 60%, a grunty Skarbu Państwa prawie 40%. Odwrotna sytuacja zaznaczyła się w Nowym Dworze Mazowieckim, gdzie udział gruntów Skarbu Państwa wynosił ponad 60%, natomiast grunty osób prywatnych 28%.

Ważnym elementem mającym wpływ na przyspieszenie rozwoju społeczno-gospodarczego analizowanego obszaru będzie miało otwarcie lotniska pasażerskiego w Modlinie. Spowoduje to powstanie strefy z obiektami składowo-magazynowymi, rozwój obiektów współpracujących z otoczeniem lotniska, rozwój funkcji usługowych oraz podniesienie atrakcyjności obszaru. Powstanie lotniska przyczyni się także do stworzenia nowych miejsc pracy oraz lepszych warunków dla lokalizowania na tym terenie inwestycji zagranicznych. Ponadto na omawianym obszarze 3 gmin istnieją dogodne warunki do lokalizowania inwestycji, wynikające z dobrej dostępności komunikacyjnej (drogowej, kolejowej) oraz bliskości największego ośrodka gospodarczego, jakim jest Warszawa.

#### 1.4. Możliwości współpracy w ramach rozwoju regionu

Tworzenie parków to coraz powszechniej stosowane przez samorządy rozwiązania prorozwojowe i aktywizujące, co jest niezwykle ważne w gospodarce opartej na wiedzy. Współpraca w ramach potencjalnego parku technologicznego może przynieść wymierne korzyści dla jego uczestników – ośrodki badawcze uzyskują finansowanie, zaś przedsiębiorstwa zyskują dostęp do najnowszych technologii i możliwość konkurencji przede wszystkim innowacjami.

W Polsce funkcjonuje ponad 30 parków technologicznych. Największą popularnością inwestorów cieszy się Wrocławski Park Technologiczny, gdzie ulokowanych jest 85 podmiotów i 1 instytucja naukowa. Kolejne w klasyfikacji są: Pomorski Park Naukowo-Technologiczny z 68 firmami i 2 instytucjami naukowymi, Krakowski Park Technologiczny (odpowiednio 58 i 3) oraz Poznański Park Naukowo-Technologiczny (51 firm i 3 instytucje naukowe). W województwie mazowieckim funkcjonuje Płocki Park Przemysłowo-Technologiczny (PPP-T) oraz EURO PARK WISŁO-SAN w Radomiu będący podstrefą Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. W najbliższym czasie dołączą do nich: Mazowiecki Park Technologiczny w Otwocku – Świerku oraz Warszawska Przestrzeń Technologiczna będące na etapie powstawania.

Mimo podobnych cech parków przemysłowych i technologicznych (cele, formy działania, organizacja) każdy z nich ma indywidualny charakter, wynikający z uwarunkowań społecznych, kulturowych i ekonomicznych oraz posiadanego potencjału. Nie ma jednego uniwersalnego modelu parku, jednakże, aby park mógł się właściwie rozwijać, niezbędne jest z jednej strony wsparcie władz samorządowych, a z drugiej zaplecze naukowe dla parku w postaci uczelni wyższych lub innych placówek naukowo-badawczych. Najczęściej stosowaną przez parki formą organizacyjną jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna. Zawarcie umowy spółki następuje w formie aktu notarialnego z określeniem: firmy i siedziby spółki, przedmiotu działalności spółki, czasu trwania spółki – jeżeli jest ograniczony, wysokości kapitału zakładowego wnoszonego przez wspólników, liczby i wartości nominalnej udziałów objętych przez poszczególnych wspólników.

Potencjalny park przemysłowo-technologiczny w Modlinie, ze względu na sąsiedztwo lotniska, może zyskać szczególne warunki rozwojowe, które w zasadniczy sposób mogą wpłynąć na specjalizację parku i wyjątkowy charakter prowadzonej działalno-

ści. Dogodna lokalizacja może być również atutem w przyciąganiu inwestorów, szczególnie tych zagranicznych, a przede wszystkim w pozyskaniu inwestora strategicznego. Ważnym elementem prowadzenia działalności parku jest bliskie sąsiedztwo warszawskiego ośrodka naukowego, skupiającego najważniejsze placówki naukowe i badawczo-rozwojowe regionu i kraju. Stwarza to możliwość doboru najlepszych partnerów do współpracy oraz realizacji szerokiego wachlarza przedsięwzięć zgodnych z profilem działania parku.

Projektowany park, mając wsparcie władz samorządowych regionu oraz okolicznych gmin w zakresie pozyskania terenów inwestycyjnych, może liczyć również na pomoc samorządów w pozyskaniu środków finansowych na budowę infrastruktury technicznej i stworzenie dogodnych warunków dla prowadzenia działalności gospodarczej. Dobrym przykładem obrazującym sposób wykorzystania pomocy finansowej i organizacyjnej na rzecz rozwoju parku jest funkcjonujący Płocki Park Przemysłowo-Technologiczny, którego rozbudowa znajduje się na liście 26 najważniejszych inwestycji Samorządu Województwa Mazowieckiego, stanowiąc jednocześnie jeden z priorytetów Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013.

#### 1.5. Zasoby przyrodnicze

Pod względem geograficznym analizowany obszar położony jest głównie na Wysoczyźnie Płońskiej należącej do Niziny Północnomazowieckiej. Jego południowa część obejmuje fragment Kotliny Warszawskiej będącej częścią Niziny Środkowomazowieckiej. Jest to teren równinny o wysokościach bezwzględnych około 90-110 m n.p.m. i spadkach nieprzekraczających 2%. Sama płyta lotniska położona jest na wysokościach 100-106 m n.p.m.

Pod względem tektonicznym jest to fragment prekambryjskiej platformy wschodnioeuropejskiej, a więc obszar niezagrożony kataklizmami typu trzęsienie ziemi. Także współczesne dane wskazują na względną stabilność tektoniczną obszaru. Miąższość osadów czwartorzędowych wynosi około 100-200 m i są to według Państwowego Instytutu Geologicznego gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe. Tworzą one formy moren czołowych oraz sandru, w części północno-wschodniej mają charakter zastoiskowy. Rzeźba terenu ma charakter denudacyjny, przebiegająca zaś na południe od badanego terenu dolina Wisły i Narwi jest elementem pradolin kształtowanych w czasach geologicznych.

Z ukształtowaniem powierzchni terenu związana jest głębokość występowania zwierciadła wody gruntowej. Dominuje obszar suchy z wodą gruntową występującą głębiej niż 2,0 m p.p.t. Obszary występowania płytkich wód gruntowych (do 2 m p.p.t.) skupione są w obrębie den dolin i obniżen. Na obszarze należącym do Wysoczyzny Płońskiej poziom wód gruntowych znajduje się na głębokości od kilkunastu metrów do nawet 20 m i stanowi równocześnie płytszy, użytkowy poziom wodonośny czwartorzędowych.

Warunki klimatyczne rejonu lotniska wynikają z nakładania się cech klimatu zależnych od położenia geograficznego oraz ukształtowania powierzchni, wysokości (bezwzględnych i względnych), pokrycia terenu, stopnia i charakteru zurbanizowania. Na lokalne warunki klimatyczne może mieć wpływ położenie w sąsiedztwie głębokiej doliny Wisły, gdzie spływają masy chłodnego powietrza i występują duże dobowe amplitudy temperatury.

Z opracowania Dowództwa Wojsk Lotniczych *Lotniczo-klimatyczna charakterystyka Polski* wynika, że teren lotniska w Modlinie położony jest na obszarze o najkorzystniejszych meteorologicznych warunkach lotów<sup>3</sup> i charakteryzuje się:

- przewagą wiatrów zachodnich – 86%,
- liczbą dni w roku z mgłami (68) niższą niż średnia dla pozostałych lotnisk powojсковych (75),
- średnią liczbą dni burzowych oscylującą wokół średniej krajowej,
- liczbą dni z opadami (163) niższą od średniej ustalonej dla lotnisk powojсковych (169),
- liczbą dni z podstawą chmur poniżej 100 m mieszczącą się w granicach wartości średniej.

Jest to obszar o opadach rocznych poniżej 550 mm, czas zalegania pokrywy śnieżnej 38-60 dni. Średnia temperatura stycznia około -3,5°C, lipca około 18°C.

Obszar opracowania położony jest w zlewni 3 rzek: Wkry, Narwi i bezpośredniej Wisły. Główną rzeką jest Wkra, dopływ Narwi, stanowiąca północno-wschodnią granicę opracowania. Meandrując, płynie doliną o szerokości od 120 do 300 m. Spadek podłużny na tym odcinku wynosi około 0,12 promila. W granicach opracowania występuje zbiornik wodny pochodzenia antropogenicznego w Kosewie. Jest to staw o powierzchni 1,5 ha i maksymalnej głębokości 2 m. Sieć hydrograficzną uzupełniają liczne kanały melioracyjne.

Użytkowanie terenu badanego obszaru ma w większości charakter rolniczy, co związane jest

<sup>3</sup> Na podstawie mapy: *Regiony lotniczo-klimatyczne z uwzględnieniem „współczynnika lotności pogody”* prezentowanej w 2007 roku na stronie <http://lotnisko.nowydwormaz.pl/prezentacja>.

z występowaniem gleb w przewadze brunatnych słabo wylugowanych. Dominują tereny otwarte z rozproszoną zabudową zagrodową, jedynie Stary Modlin ma charakter zwartej zabudowy.

Obszary leśne stanowią otoczenie płyty lotniska oraz 2 zwarte tereny o powierzchni kilkuset hektarów położone na północ od planowanego portu, oddzielone od niego pasem terenów otwartych. Do największych należą Lasy Pomiechowskie i Lasy Zakroczymskie, które pełnią jednocześnie funkcję lasów ochronnych. Jak wynika z *Programu zwiększania lesistości dla Województwa Mazowieckiego do roku 2020*, obszar użytków rolnych w okolicy wsi Szczypiorno (gmina Pomiechówek) rekomendowany jest do zwiększania udziału powierzchni leśnej w drugiej kolejności (priorytet II).

W granicach opracowania znajduje się wiele cennych przyrodniczo i wartościowych krajobrazowo terenów, które objęte zostały różnymi formami ochrony prawnej.

- Rezerwat krajobrazowy „Dolina Wkry” o powierzchni 23,78 ha, utworzony na podstawie zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 8 lipca 1991 roku (M.P. Nr 25, poz. 172), położony na terenie gminy Pomiechówek. Celem ochrony jest zachowanie krajobrazu przełomowego odcinka rzeki Wkry oraz pozostałości lasów łęgowych przed ekspansją działek rekreacyjnych i domków letniskowych.
- Obszary Natura 2000:
  - Dolina Wkry PLH 140 005 – ze względu na małowniczy, naturalny charakter i występujące siedliska, rezerwat przyrody „Dolina Wkry” został objęty ochroną także w ramach programu Natura 2000. Odcinek rzeki Wkry (o długości około 1 km) wraz z przyległymi terenami leśnymi stanowi zaakceptowany w 2007 roku przez Komisję Europejską Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk. Jest miejscem występowania 2 cennych z europejskiego punktu widzenia siedlisk: grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego oraz lasów łęgowych i nadrzecznych zarośli wierzbowych, które zajmują ponad 60% obszaru. Na terenie ostoi stwierdzono występowanie ważnych dla Europy gatunków zwierząt (z załącznika II dyrektywy siedliskowej i z załącznika I dyrektywy ptasiej) – bobra europejskiego i wydry.
  - Forty Modlińskie PLH 140 020 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej z 12 grudnia

2008 roku. Ostoja stanowi zespół fortów wchodzących w skład pierścienia fortecznego wokół Twierdzy Modlin. Z 7 obiektów, na omawianym terenie znajdują się 2 w gminie Zakroczym (Fort XIb – Strubiny i Fort XIII – Błogosławie) oraz 1 – Fort Kazamaty – w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w Modlinie. Jest to jedno z największych zimowisk nietoperza mopka w Polsce (500 osobników). Ponadto stwierdzono tu zimowanie 3 innych gatunków nietoperzy z załącznika II dyrektywy siedliskowej.

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje około 30% powierzchni analizowanego obszaru. Są to przede wszystkim tereny pełniące funkcję korytarzy ekologicznych oraz tereny cenne z uwagi na możliwość zaspakajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem (Lasy Zakroczymskie, Lasy Pomiechowskie, dolina rzeki Wkry w gminie Pomiechówek). Ustalenia dotyczące granic obszaru oraz zasady ochrony zawarte zostały w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego nr 3 z dnia 13 lutego 2007 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870).

- Pomniki przyrody:

- jesion wyniosły (nr. rej. 886) położony jest na gruntach Lasów Państwowych – Warszawski Zespół Leśny w miejscowości Szczypiorno w gminie Pomiechówek,
- dąb szypułkowy (nr. rej. 971) usytuowany na gruntach rolnych PFZ w miejscowości Błogosławie w gminie Zakroczym.

Ponadto w granicach opracowania występuje fragment projektowanego od wielu lat Wiślańsko-Narwiańskiego Parku Krajobrazowego im. Książąt Mazowieckich.

W niewielkiej odległości, wzdłuż południowej granicy opracowania projektowanego parku występują obszary, które z uwagi na wysokie walory przyrodnicze objęte zostały różnymi formami ochrony prawnej rangi krajowej, europejskiej, a nawet międzynarodowej. Do najcenniejszych należą Dolina Środkowej Wisły PLB 140004, z licznymi rezerwatami oraz obszar Puszcza Kampinoska PLC 140001, będący jednocześnie parkiem narodowym oraz międzynarodowym rezerwatem biosfery. Dolina Środkowej Wisły jest jednym z najbardziej wartościowych obszarów sieci Natura 2000 nie tylko ze względu na cenne gatunki ptaków, ale również jako miejsce ich bytowania (Kampinoska Dolina Wisły).

## 2. Analiza krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych

### 2.1. Przesądzenia wynikające z krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych

Na podstawie analizy krajowych, regionalnych, a także lokalnych dokumentów strategicznych należy stwierdzić, że proponowana idea utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na obszarach okołolotniskowych w Modlinie jest zgodna z zapisami kierunkowymi tych dokumentów.

#### 2.1.1. Dokumenty krajowe

Na poziomie krajowym kładziony jest nacisk na wspomaganie wzrostu konkurencyjności regionów. Cel taki wytyczono w *Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie*, zaś jego realizację powiązano z rozwojem największych ośrodków miejskich wraz z ich obszarami funkcjonalnymi. Wymiar przestrzenny budowy potencjału dla stałego podnoszenia konkurencyjności regionu obejmuje działania ukierunkowane na wzmacnianie

funkcji metropolitalnych, w sferach: gospodarczej, społecznej, nauki, kultury i edukacji, tworzących warunki dla rozwoju gospodarki opartej na wiedzy, a także działania dotyczące wspierania rozwoju instytucji otoczenia biznesu, m.in. w zakresie świadczenia usług proinnowacyjnych<sup>4</sup>. W kontekście tych zapisów oraz zapisów dokumentu programowego *Kierunki zwiększania innowacyjności gospodarki na lata 2007-2013*, zakładającego wzmocnienie współpracy sfery badawczo-rozwojowej z gospodarką oraz wspieranie działań ukierunkowanych na realizację przedsięwzięć innowacyjnych<sup>5</sup>, proponowana inicjatywa parkowa ma realne uzasadnienie, stanowiąc element realizacyjny zakładanych celów.

Istotne zapisy dla realizacji podejmowanego w niniejszym opracowaniu przedsięwzięcia zawar-

<sup>4</sup> *Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie*, przyjęta przez Radę Ministrów 13 lipca 2010 roku. KSRR jest zgodna ze *Średniookresową Strategią Rozwoju Kraju* sporządzoną w celu realizacji art. 14 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju z 6 grudnia 2006 roku (Dz. U. Nr 227, poz. 1658, z późn. zm.).

<sup>5</sup> *Kierunki zwiększania innowacyjności gospodarki na lata 2007-2013*. Dokument stanowi kontynuację programu rządowego *Zwiększanie innowacyjności gospodarki w Polsce do 2006 roku*.

te są w *Programie Rozwoju Sieci Lotnisk i Lotniczych Urządzeń Nasiemnych*, który stwierdza, że najcenniejsze grunty z dobrym dojazdem, położone bezpośrednio przy granicy lotniska, należy przeznaczyć na inwestycje ściśle związane z lotniskiem, jak zaplecze i bazy techniczne obsługi samolotów, magazyny, centra logistyczne, hotele, parkingi, centra konferencyjne i biznesowe. Nie można lokalizować na nich inwestycji, które w sposób bezpowrotny zablokują szansę ich wykorzystania na cele komercyjne lub rozbudowę portu lotniczego. Również rozbudowa lotnisk musi być prowadzona w sposób optymalnie wykorzystujący zasoby przestrzeni i nieblokujący dalszego rozwoju w miarę rosnących potrzeb. Ponadto należy położyć nacisk na współpracę zarządzających lotniskami z władzami samorządowymi w planowaniu przestrzeni otoczenia lotnisk, w tym ustaleniu stref ochronnych wokół lotnisk, a w granicach stref o różnych poziomach uciążliwości hałasu konsekwentne stosowanie ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy o charakterze kolidującym z funkcjonowaniem lotniska (mieszaniowej, szkół, szpitali). Należy podkreślić potrzebę konsekwentnego respektowania przez władze samorządowe (powiatowe, gminne) realizacji tych ograniczeń (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy)<sup>6</sup> oraz ograniczeń wynikających z troski o stan środowiska naturalnego.

### 2.1.2. Dokumenty regionalne

Na poziomie regionalnym wytyczne dla działań gospodarczych i proinnowacyjnych określa *Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego*, precyzująca jednocześnie zamierzenia i kierunki polityki rozwoju województwa mazowieckiego. Dokument stanowi także punkt odniesienia dla inwestycji i przedsięwzięć realizowanych w województwie oraz podmiotów podejmujących współpracę z Samorządem Województwa Mazowieckiego na zasadzie partnerstwa. Elementy kierunkowe *Strategii* swoim zakresem obejmują m.in. rozwój MSP, wzrost ich innowacyjności i konkurencyjności poprzez m.in. przygotowanie terenów do lokalizacji działalności biznesowej, badawczo-rozwojowej i pochodnych oraz rozwój regionalnych sieci kooperacyjnych i przepływu nowych technologii poprzez utworzenie parków naukowo-technologicznych, inkubatorów technologicznych oraz układów kooperacyjnych. Zatem propozycja utworzenia parku

<sup>6</sup> Program Rozwoju Sieci Lotnisk i Lotniczych Urządzeń Nasiemnych przyjęty uchwałą Nr 86/2007 Rady Ministrów w dniu 8 maja 2007 roku.

przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie lotniska w Modlinie jest przejawem realizacji zakładanych działań, zawartych w *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego* oraz przeobrażeń przestrzeni regionu. Jest to również realizacja zapisów *Regionalnej Strategii Innowacji RIS MAZOVIA*, ukierunkowanej na zwiększenie współpracy w procesach rozwoju innowacji i zakładającej rozwój form współpracy w relacjach biznes – nauka – otoczenie, które gwarantują wymierne efekty dla biznesu.

### 2.1.3. Dokumenty lokalne

Rozwój gospodarczy to priorytetowy element strategii rozwoju analizowanych w opracowaniu gmin: Pomiechówka, Zakroczymia i Nowego Dworu Mazowieckiego. Władze samorządowe tych gmin zgodnie podkreślają konieczność wspierania rozwoju działalności gospodarczej przede wszystkim poprzez przygotowanie terenów (i ofert) inwestycyjnych, tworzenie stref aktywności gospodarczej oraz współpracę z ościennymi gminami dla realizacji wspólnych przedsięwzięć. Szczególnie mocno jest to akcentowane w *Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Nowy Dwór Mazowiecki*, bowiem władze samorządowe tej gminy upatrują rozwój gospodarczy w powiązaniu z rozwojem przemysłu wysokiej technologii, usług logistycznych oraz ze zwiększeniem dostępności komunikacyjnej obszarów aktywności gospodarczej.

### 2.2. Przesądzenia z zakresu ochrony środowiska wynikające z krajowych, regionalnych i lokalnych dokumentów strategicznych

Analiza krajowych dokumentów środowiskowych wykazała, że dla terenu objętego opracowaniem istotne działania dotyczą: budowy i modernizacji zbiorczych sieci kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków komunalnych<sup>7</sup> (w Pomiechówku i Nowym Dworze Mazowieckim), zwiększania lesistości<sup>8</sup>, wyznaczenia lokalnych i regionalnych szlaków migracyjnych zwierząt, miejsc znaczących konfliktów z istniejącą i planowaną siecią transportową oraz innymi inwestycjami infrastrukturalnymi<sup>9</sup>.

Regionalne dokumenty środowiskowe wskazują, że powiat nowodworski należy do obszarów, na których prowadzone są działania z zakresu polityki ekologicznej województwa. Powiat jest położony na

<sup>7</sup> Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych.

<sup>8</sup> Krajowy Program Zwiększania Lesistości.

<sup>9</sup> Krajowa strategia ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Programem działań na lata 2007-2013.

obszarze predestynowanym m.in. dla rozwoju energetyki wiatrowej, wodnej, słonecznej, geotermalnej oraz na bazie biomasy<sup>10</sup>. W powiecie przewiduje się także zalesienie 587 ha zgodnie z *Programem zwiększenia lesistości dla Województwa Mazowieckiego do roku 2020*, a także modernizację zbiornika wody Błędowo Pomocnie (gmina Pomiechówek) i urządzenia korytowego w Kosewku (gmina Pomiechówek) zgodnie z *Programem małej retencji dla Województwa Mazowieckiego*. Ponadto *Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza*<sup>11</sup> zakłada (zgodnie z harmonogramem) zamknięcie do 2014 roku składowisk odpadów komunalnych w Zakroczymiu i Nasielsku oraz przekształcenie ich terenów pod stacje przeładunkowe lub inne instalacje gospodarki odpadami.

Celem działań samorządów gminnych jest zapewnienie poprawy standardu życia mieszkańców przy jednoczesnym zachowaniu istniejących obszarów cennych przyrodniczo i polepszeniu jakości środowiska naturalnego. Programy ochrony środowiska opracowane dla gmin: Pomiechówek, Zakroczym i miasta Nowy Dwór Mazowiecki zakładają realizację inwestycji oraz działań mających wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

W gminie Pomiechówek planowana jest rozbudowa oczyszczalni ścieków „Mewa” w miejscowości Brody, a także podjęcie działań związanych z racjonalizacją gospodarki wodnej, zwiększeniem lesistości i bezpieczeństwa ekologicznego oraz utworzenie spójnego systemu obszarów chronionych<sup>12</sup>. Wśród działań przewidzianych do realizacji są również: utworzenie gminnego punktu zbierania odpadów niebezpiecznych, powstanie powiatowego centrum recyklingu odpadów w gminie Pomiechówek oraz podjęcie współpracy z Płońskim Regionalnym Obszarem Gospodarki Odpadami Komunalnymi (składowisko w Dalanówku)<sup>13</sup>.

Na terenie gminy Zakroczym przewidziane są nowe formy ochrony przyrody w postaci rezerwatów – Kępy Smoszewskie, Wyspy Smoszewskie oraz Zakroczymskie Parowy. Planowana jest również budowa oczyszczalni ścieków w Michtach, rozbudowa kanalizacji w Zakroczymiu oraz wykorzystanie oczyszczalni w Smoszewie do skanalizowania przyległych terenów<sup>14</sup>. W gminie Zakroczym proponuje się również utworzenie gminnego punktu zbiórki odpadów niebezpiecznych, który miałby być zlokalizowany na te-

renie zrehabilitowanej części funkcjonującego składowiska odpadów, oraz modernizację oczyszczalni ścieków i powstanie zakładu recyklingu i sortowania<sup>15</sup>.

Miasto Nowy Dwór Mazowiecki, podejmując działania<sup>16</sup> w celu poprawy stanu środowiska, zaplanowało przede wszystkim modernizację oczyszczalni ścieków „Południe”. Prowadzone są również działania mające na celu utworzenie rezerwatów przyrody i innych form ochrony prawnej, objęcie ochroną planowanych obszarów Natura 2000 Forty Modlińskie oraz utworzenie Wiślańsko-Narwiańskiego Parku Krajobrazowego im. Książąt Mazowieckich. Podejmowana jest także dalsza współpraca gminy i powiatu nowodworskiego w zakresie wdrażania planu rewitalizacji terenów powojennych i przemysłowych oraz zagospodarowania Twierdzy Modlin. Ponadto w *Planie gospodarki odpadami dla miasta Nowy Dwór Mazowiecki* przewidziane utworzenie regionalnego zakładu zagospodarowania odpadów komunalnych, budowa stacji przeładunkowej oraz modernizacja składowiska odpadów. Na terenie miasta planowane jest także wdrożenie systemu zbiórki odpadów niebezpiecznych poprzez utworzenie miejskiego punktu na terenie obecnie działającego Miejskiego Zakładu Oczyszczania. Natomiast opracowany dla powiatu nowodworskiego program ochrony powietrza<sup>17</sup> (zatwierdzony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego), uwzględnia naruszenia standardów jakości powietrza i ich zakres oraz źródła pochodzenia pyłu zawieszonego (PM10) wraz z podstawowymi kierunkami działań naprawczych i przywracających dopuszczalne poziomy pyłu. Program ten stwierdza także, że w kierunkach zagospodarowania przestrzennego powiatu preferowana jest lokalizacja zakładów przemysłowych (wprowadzających pył do powietrza), ale na terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej i terenów cennych kulturowo bądź przyrodniczo.

Inicjatywa utworzenia parku wymaga ścisłej współpracy władz regionalnych, lokalnych, środowiska naukowego i przedsiębiorców. Władze regionalne i lokalne zakładają aktywizację gospodarczą, wzmocnienie lokalnych branż poprzez wprowadzanie innowacyjnych rozwiązań, poprawę konkurencyjności firm, tworzenie nowych miejsc pracy, poprawę warunków startu i rozwoju dla przedsiębiorstw. W ten sposób przedsiębiorstwa lokujące na terenie parków swoją działalność mają możliwość wykorzystywania nowych technologii i potencjału badawczego oraz pozyskanie nowych klientów i rozszerzanie swojej działalności.

<sup>10</sup> Program możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla Województwa Mazowieckiego.

<sup>11</sup> Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2007-2011.

<sup>12</sup> Program ochrony środowiska dla Gminy Pomiechówek.

<sup>13</sup> Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Pomiechówek.

<sup>14</sup> Program ochrony środowiska dla gminy Zakroczym.

<sup>15</sup> Gminny plan gospodarki odpadami dla Gminy Zakroczym.

<sup>16</sup> Program ochrony środowiska dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2007-2014.

<sup>17</sup> Program ochrony powietrza dla strefy powiat nowodworski.



### 3. Analiza możliwości realizacji parku przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie lotniska cywilnego w Modlinie

#### 3.1. Możliwości i ograniczenia wynikające z uwarunkowań środowiskowych

##### 3.1.1. Ochrona przyrody

Z lokalizacją każdej inwestycji związane są zmiany w przestrzeni przyrodniczej, w związku z tym należy podejmować wszelkie działania mające na celu ograniczenie wpływu inwestycji na środowisko. Na analizowanym obszarze występują obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną, dla których ustalone zostały cele ochrony oraz zasady gospodarowania wynikające bezpośrednio z ustawy o ochronie przyrody. Są to:

- europejskie obszary Natura 2000

Wszystkie przedsięwzięcia, których realizacja ma się odbywać na obszarach Natura 2000 lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, muszą być podporządkowane zasadzie, według której użytkowanie terenu nie może spowodować likwidacji siedliska, zmniejszenia jego powierzchni czy też zaburzenia jego struktury i funkcji oraz gatunków związanych z tym siedliskiem. W marcu 2009 roku (na podstawie kompleksowych badań przyrodniczych) została wydana decyzja środowiskowa, która określa zasady minimalizacji wpływu inwestycji pod nazwą *Modernizacja lotniska Modlin w celu jego przystosowania do obsługi przewoźników niskokosztowych* na obszary przyrodnicze. Zawiera ona szczególne zalecenia dotyczące:

- ochrony nietoperzy i ich siedlisk w związku z obszarem Natura 2000 PLH 140020 Forty Modlińskie, m.in. konieczność budowy wału ziemnego odgradzającego Fort Kazamaty od terenu lotniska, zainstalowanie systemu radarowego do śledzenia przelotu ptaków oraz opracowanie koncepcji korytarzy dolotowych dla samolotów, aby omijały chronione tereny,
- ochrony ptaków w związku z obszarem PLB Dolina Środkowej Wisły oraz zachowaniem łączności (korytarza) z obszarem PLB Dolina Dolnego Bugu i Dolina Dolnej Narwi (w tym Łąki Czarnowskie), m.in. prowadzenie stałego monitoringu przemieszczania się ptaków w cyklu dobowym i sezonowym, bieżące usuwanie z terenu lotniska oraz jego okolicy bazy pokarmowej ptaków, zmiana lokalizacji istniejących składowisk odpadów w promieniu 5-10 km od lotniska, stanowiących miejsca koncentracji ptaków;

- rezerwat krajobrazowy „Dolina Wkry”, położony częściowo w granicach opracowania

Ograniczenia związane z gospodarką przestrzenną dotyczą prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony, zmiany stosunków wodnych oraz regulacji rzek, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody. Szczegółowe ustalenia do dokumentów planistycznych (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, planów zagospodarowania przestrzennego) określi plan ochrony. Takiego dokumentu rezerwat przyrody „Dolina Wkry” jeszcze nie ma;

- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego cele ochrony i zakazy określa rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 roku. Uwzględniając zróżnicowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych, wyróżniono strefy: szczególnej ochrony ekologicznej, ochrony urbanistycznej i „zwykłej”, której fragment znajduje się w granicach analizowanego obszaru. Obowiązujące zakazy odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego i dotyczące strefy „zwykłej” to m.in. zakazy: realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy *Prawo ochrony środowiska* z dnia 27 kwietnia 2001 roku, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym i przeciwoświsłowym), lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybnej);
- pomniki przyrody wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody (w obszarze opracowania 2 drzewa) podlegają ochronie prawnej przed zniszczeniem poprzez m.in. zakaz wycinania, umieszczania na nich tablic oraz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń w promieniu 15 m.

Zgodnie z *Koncepcją utworzenia Wiślańsko-Narwiańskiego Parku Krajobrazowego im. Książąt Mazowieckich* gospodarka przestrzenna na terenie postulowanego parku powinna być ukierunkowana na wzmacnienie walorów przyrodniczych, w związku

z czym wskazane będzie ograniczenie m.in.: lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, z wyjątkiem zadań realizowanych na rzecz obronności państwa, w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne.

### 3.1.2. Jakość środowiska

- Zgodnie z raportem WIOS *Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim za 2009 rok w powiecie nowodworskim* poziom stężenia zanieczyszczeń powietrza pyłowych i gazowych nie przekracza wartości dopuszczalnej. Jakość powietrza nie stanowi zatem przeszkody w lokalizowaniu inwestycji o czystych innowacyjnych technologiach w ramach parku przemysłowo-technologicznego.
- W granicach analizowanego terenu źródłem ponadnormatywnego hałasu jest obecnie droga ekspresowa nr 7. Dla terenów przyległych do drogi ekspresowej opracowany został *Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż drogi krajowej nr 7 i drogi ekspresowej nr S7 na terenie województwa mazowieckiego*. Dokument ten dotyczy m.in. odcinka drogi krajowej nr 7 (S7), położonego w części w granicach opracowania, tj. Przyborowice – Zakroczym – Kazuń.

Program<sup>18</sup> wskazuje obszary o niekorzystnym klimacie akustycznym, położone wzdłuż drogi, co ma stanowić podstawowe źródło informacji dla określenia ograniczeń w przyszłym zagospodarowaniu. Program określa m.in. zakres działań do uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dotyczący rodzajów zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu w zasięgu strefy hałasu 65 dB. Obejmują one:

- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi w pasie o szerokości 150 m od skrajnego pasa jezdni,
- likwidację zabudowy nieposiadającej wartości kulturowej i niespełniającej wymogów bezpieczeństwa ludzi,
- zmianę dotychczasowego sposobu przeznaczenia gruntów po zlikwidowanej zabudowie na

tereny o funkcji usługowo-przemysłowej bez możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej lub na tereny zielone oraz związane z komunikacją drogową,

- stosowanie rozwiązań techniczno-materiałowych i funkcjonalnych, ograniczających uciążliwości hałasu w istniejących budynkach,
- wprowadzanie pasa wysokiej zieleni izolacyjnej, poprawiającej komfort zamieszkania oraz innych form niekubaturowego wykorzystania przestrzeni.

Realizacja tych działań pozwoli na ograniczenie liczby ludności narażonej na ponadnormatywny hałas.

- W przyszłości uciążliwości związane z ponadnormatywnym hałasem związane będą z funkcjonowaniem lotniska Modlin. W studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin Pomiechówek i Zakroczym wskazana została strefa uciążliwości akustycznej, gdzie przewidywany hałas przekracza dopuszczalny poziom wynoszący 45dB. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* w strefie tej niedopuszczalne jest lokalizowanie: uzdrowisk, szpitali i domów opieki społecznej oraz obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dotyczy to zatem terenów zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, rekreacyjno-wypoczynkowej. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji – obejmującej *Modernizację lotniska Modlin w celu jego przystosowania do obsługi przewoźników niskokosztowych* (nr Gk.7624-4/05/06/07/07/09 wydana przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór) – określa szczegółowe warunki ograniczenia uciążliwości hałasowej lotniska. Na etapie eksploatacji konieczne będzie wykonanie analizy porealizacyjnej w zakresie skuteczności zastosowanych środków minimalizujących oddziaływanie na środowisko. W przypadku niedotrzymania standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, może wystąpić konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Modlin. Zasięg przestrzenny i sposób zagospodarowania takiego obszaru określony zostanie w analizie porealizacyjnej.
- Istniejący ropociąg stanowi potencjalne zagrożenie dla środowiska w zakresie możliwości wystąpienia poważnej awarii. W strefie o szerokości 60 m od osi ropociągu obowiązują ograniczenia użytkowania zawarte w miejscowych planach

<sup>18</sup> Podstawę opracowania programu stanowią mapy akustyczne dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 16 400 pojazdów na dobę (z 2007 roku) opracowane dla pasa o szerokości 2030 m (tj. 2 x 1000m i szer. pasa drogowego).

zagospodarowania przestrzennego gmin. Obejmują one m.in.: zakaz zabudowy przy zachowaniu wchodzących w tę strefę istniejących siedlisk oraz wykluczenie stałego zadrzewiania i upraw sadowniczych.

### 3.1.3. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie ludności w wodę odbywa się głównie z czwartorzędowego piętra wodonośnego, którego wody w przeważającej większości są dobrej jakości. W obrębie osadów czwartorzędowych występują 2 poziomy wodonośne. Przypowierzchniowy poziom wodonośny jest wykształcony w osadach piaszczystych i piaszczysto-żwirowych, jest eksploatowany w gminie Pomiechówek, wschodniej części gminy Zakroczym oraz północnej części Nowego Dworu Mazowieckiego. Swobodne zwierciadło tych wód utrzymuje się na głębokościach od 3,5 do 25 m pod poziomem terenu. Wody te wymagają prostego uzdatniania ze względu na zawartość żelaza, manganu i barwy.

Obszar w granicach opracowania należący do gminy Pomiechówek obsługiwany jest przez stacje wodociągowe w:

- Kosewie – zatwierdzone zasoby eksploatacyjne QE =86 m<sup>3</sup>/h, zaopatrzenie w wodę wsi: Kosewo, Cegielnia Kosewo, Wymysły, Kosewko, Szczypiorno, Śniadówko, Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Pomiechówek i Wola Błędowska,
- Stanisławowie – zatwierdzone zasoby eksploatacyjne QE =87 m<sup>3</sup>/h, zaopatrzenie w wodę wsi: Stanisławowo, Pomiechowo, Nowy Modlin, Bronisławka.

Obszar w granicach opracowania należący do gminy Zakroczym obsługiwany jest przez stacje uzdatniania w Henrysinie i Zakroczymiu (SUW Gałachy Prochownia), natomiast obszar Nowego Dworu Mazowieckiego obsługują:

- ujęcie „Warszawska” – o wydajności około 270 m<sup>3</sup>/h, ma 3 studnie głębinowe o głębokości 96 m, zaopatruje w wodę część miasta leżącą po lewej stronie rzeki Narew,
- ujęcie „Wisła” – o wydajności około 50m<sup>3</sup>/h, ma 2 studnie głębinowe o głębokości 67 m, zaopatruje w wodę Modlin Stary.

Na omawianym terenie istnieje dobrze rozwinięta sieć wodociągowa, z której korzysta 90,7% ludności miasta Nowy Dwór Mazowiecki, 85,8% mieszkańców gminy Pomiechówek i 64,2% gminy Zakroczym. Samorządy gmin przewidują wyposażenie w wodociągi wszystkich terenów zurbanizowanych i przewidzianych do urbanizacji.

Przestrzeganie warunków technicznych i eksploatacyjnych urządzeń wodnych oraz przestrzeganie reżimu technologicznego uzdatniania wody warunkują odpowiednią jakość wody wodociągowej.

### 3.1.4. Odprowadzanie ścieków

Obecnie w gminie Pomiechówek z kanalizacji sanitarnej korzysta jedynie 24% ludności, w gminie Zakroczym – 31,7%, a w Nowym Dworze Mazowieckim – 78,2%. Uzbrojenie w sieć kanalizacyjną obszaru w granicach opracowania jest niedostateczne. Możliwości rozwoju sieci kanalizacji sanitarnej zależą od realizacji zaplanowanych działań związanych z rozbudową oczyszczalni ścieków. Najbliższe obecnie funkcjonujące oczyszczalnie komunalne to:

- „Mewa” w Nowych Brodach, gm. Pomiechówek – przepustowość 300 m<sup>3</sup>/d, przyjmująca ścieki z terenu gminy Pomiechówek,
- oczyszczalnia w Nowym Modlinie – przepustowość 63 m<sup>3</sup>/d, oczyszczająca ścieki osiedlowe,
- oczyszczalnia w Zakroczymiu – przepustowość 1750 m<sup>3</sup>/d, przyjmująca ścieki z terenu gminy Zakroczym i z Twierdzy Modlin,
- oczyszczalnia w Nowym Dworze Mazowieckim – przepustowość 7000 m<sup>3</sup>/d, oczyszczająca ścieki miejskie,
- oczyszczalnia „Dębe” w Orzechowie – przepustowość 8250 m<sup>3</sup>/d, zasięg ponadgminny.

Odbiornikiem ścieków oczyszczanych z oczyszczalni w Zakroczymiu i Nowym Dworze Mazowieckim jest Wisła, z oczyszczalni w Pomiechówku i Orzechowie – Narew, a z oczyszczalni w Nowym Modlinie – Wkra za pośrednictwem rowu melioracyjnego. Ocena stanu jednolitych części wód powierzchniowych (rzek) w 2008 roku według *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 roku w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych* (Dz.U. z 2008r. Nr 162, poz. 1008) – zarówno rzeki Wkry – na odcinku od ujścia Sony do ujścia do Narwi (punkt pomiarowy w Pomiechówku), Narwi – na odcinku od Zbiornika Zegrzyńskiego do ujścia do Wisły (punkt pomiarowy w Nowym Dworze Mazowieckim) oraz Wisły na odcinku od Kanału Młocińskiego do ujścia Narwi oraz od ujścia Narwi do Włocławka, wykazała zły stan ogólny tych wód.

Według *Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych* (AKPOŚK) 2009 wyznaczona aglomeracja Nowy Dwór Mazowiecki (rozporządzenie 161 z 2005 roku) znalazła się na liście aglomeracji priorytetowych do wypełnienia *Traktatu Akcesyjnego*. Działania przewidziane obejmują moder-

nizację oczyszczalni ze względu na jakość odprowadzanych ścieków oraz rozbudowę sieci kanalizacyjnej, osiągnięty efekt – przewidziany w 2010 roku. Aglomeracja Pomiechówek wyznaczona rozporządzeniem nr 78 z 2005 roku znalazła się na liście aglomeracji niepriorytetowych. Zgodnie z AKPOŚK 2009, przeprowadzane działania będą polegały na modernizacji do 2011 roku oczyszczalni ze względu na przepustowość oraz modernizacji części obiektu.

Reasumując, w zakresie gromadzenia, neutralizacji i usuwania ścieków, najbliższe lata wymuszają: rozbudowę sieci kanalizacyjnej, modernizację oczyszczalni w ramach wyznaczonych aglomeracji ściekowych, a także wykorzystywanie zdolności oczyszczalni w Orzechowie Starym (poza granicami opracowania). Warunkiem prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków jest przestrzeganie warunków technicznych i eksploatacyjnych urządzeń kanalizacyjnych oraz przestrzeganie reżimu technologicznego oczyszczania ścieków.

### 3.1.5. Gospodarka odpadami

Składowisko odpadów komunalnych w Zakroczymiu posiada pozwolenie zintegrowane (decyzja z dnia 15 lipca 2008 roku). Przyjmuje w ramach związku gmin odpady komunalne z kilku gmin, w tym z: Nowego Dworu Mazowieckiego, Pomiechówka i Zakroczymia. Według WIOŚ jest ono wypełnione w około 80%. Zgodnie z *Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami dla Mazowsza*, przewidziane jest do zamknięcia do roku 2011, a powstające na terenie gmin powiatu nowodworskiego odpady komunalne, będą zagospodarowywane w ramach regionu m.st. Warszawy.

## 3.2. Możliwości i ograniczenia wynikające z uwarunkowań infrastrukturalnych

O wyborze lokalizacji parków przemysłowo-technologicznych decyduje wiele aspektów gospodarczych, politycznych, środowiskowych oraz zagospodarowania terenu. Jednym z podstawowych warunków przestrzennych jest dobra dostępność komunikacyjna, tj. powiązanie obszaru z elementami lokalnego, regionalnego i krajowego systemu komunikacyjnego oraz łatwa dostępność do infrastruktury technicznej.

Brak pełnego wyposażenia danego terenu w infrastrukturę komunikacyjną i techniczną jest ograniczeniem do lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego, jednak go nie wyklucza.

Szczegółowym analizom w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej poddano obszar pomię-

dzy drogą krajową nr 7 na zachodzie, drogą krajową nr 62 na południu, rzeką Wkrą na wschodzie, od północy obejmujący tereny położone pomiędzy kompleksami leśnymi z wyłączeniem obszarów objętych ochroną prawną.

Analizy przeprowadzono w oparciu o obowiązujące i projekty studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Istnienie dróg krajowych i niższej rangi oraz niezbędnego wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną stwarza dogodne warunki do rozwoju przedsiębiorczości. Umożliwia szybsze rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej oraz zmniejszenie kosztów inwestycyjnych przedsiębiorców.

### 3.2.1. Uwarunkowania komunikacyjne

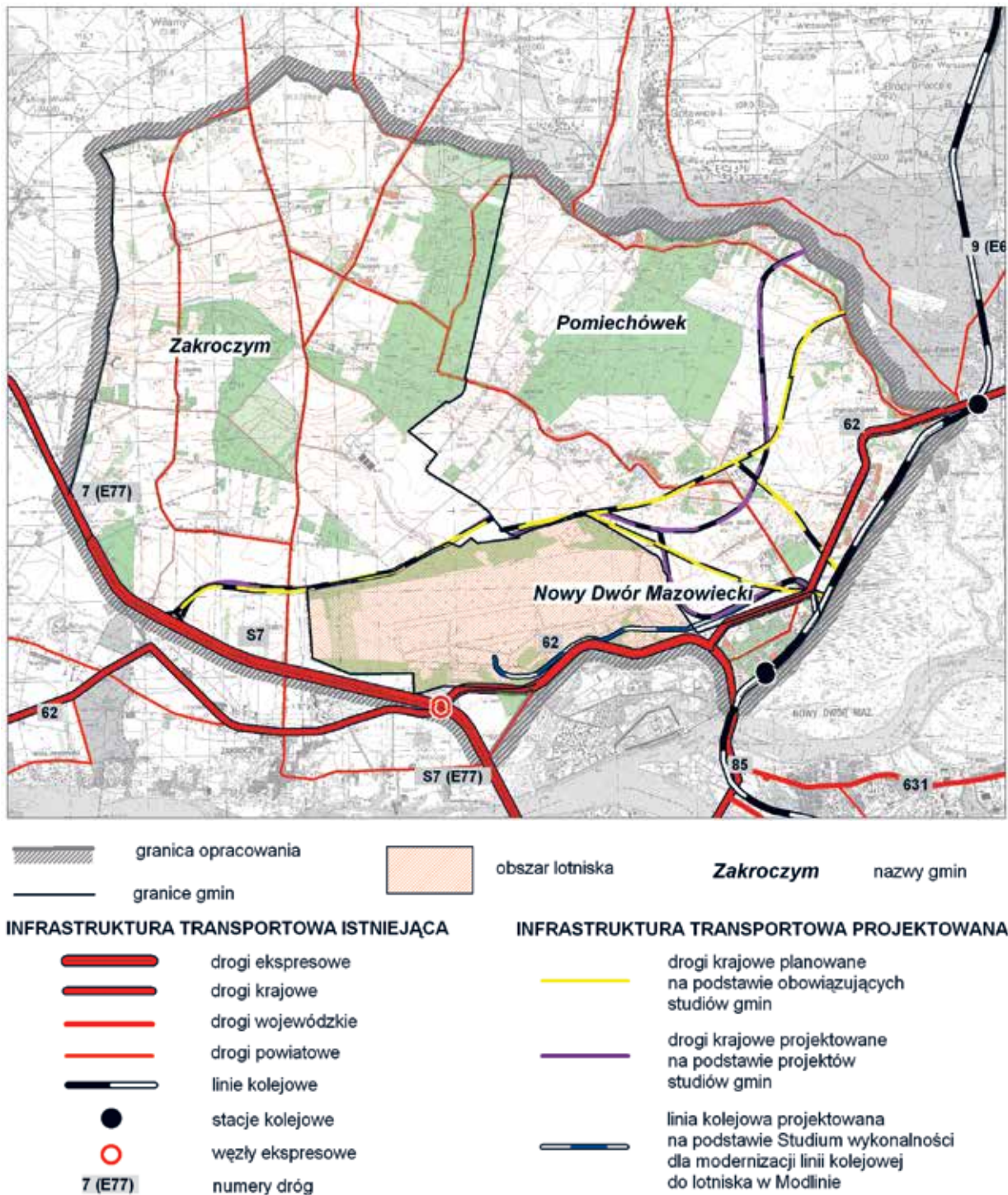
Analizowany obszar położony jest w obszarze oddziaływania drogi krajowej nr 7 (wchodzącej w skład Paneuropejskiego Korytarza Transportowego VI), drogi krajowej nr 62 oraz drogi krajowej nr 85 (*Rysunek 1*). Droga nr 7 stanowi doskonałe połączenie zdelimitowanego obszaru z Gdańskiem i Krakowem przez Warszawę, ponadto pełni funkcję międzynarodowej drogi E77, prowadzącej przez Słowację do Budapesztu. Na odcinku Zakroczym – Czosnów ma status drogi ekspresowej S7 i na terenie gminy Zakroczym stanowi bezkolizyjny węzeł drogowy z drogą krajową nr 62.

Droga nr 62 przebiegająca na kierunku wschód – zachód stanowi połączenie z Siemiatyczami i Strzelnem, przez Nowy Dwór, Zakroczym, Płock. Zapewnia dobre połączenie komunikacyjne gminy Pomiechówek z Nowym Dworem Mazowieckim poprzez połączenie z drogą krajową nr 85. Drogi te mają duże znaczenie tranzytowe i zapewniają m.in. dobre połączenie tego terenu z Warszawą, Płockiem i Nowym Dworem Mazowieckim. Od drogi krajowej nr 85 (poza zdelimitowanym obszarem) odchodzi droga wojewódzka 631 relacji Nowy Dwór Mazowiecki – Nieporęt – Warszawa oraz droga wojewódzka 630 relacji Nowy Dwór Mazowiecki – Jabłonna.

Droga nr 62 stanowi także północny odcinek Dużej Obwodnicy Warszawy, której głównym założeniem jest obsługa ruchu tranzytowego w kierunku wschód – zachód, a także Via Baltica.

Modernizacja drogi krajowej nr 62 planowana jest na lata 2009-2013. W ramach inwestycji powstaną obwodnice miast położonych na przebiegu drogi krajowej 62, m.in.: północna obwodnica Wyszkowa, obwodnica Serocka (w ciągu drogi krajowej 61), obwodnica Pomiechówka oraz nowy odcinek w okolicy

Rysunek 1. Infrastruktura komunikacyjna



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zakroczym, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki.

Zakroczymia. Droga uzyska status głównej ruchu przyspieszonego o ograniczonej dostępności jedynie poprzez dodatkowe węzły, skrzyżowania i wydzielone zjazdy. Planuje się wykonanie jednej jezdni o przekro-

ju 2 + 1 (2 pasy plus 1 pas na wyprzedzanie o zmiennym kierunku jazdy), z kolei na odcinkach węzłowych – drogę dwujezdniową<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> <http://siskom.waw.pl/obwodnica-tir.htm>

Na terenie gminy Zakroczym rozpatrywane są 4 warianty poprowadzenia obejścia drogi krajowej nr 62, jednak przez zdelimitowany obszar przebiegają 2 z 4 wariantów. Projektowane przebiegi dróg zawarte w obowiązujących i projektach zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Zakroczym i Pomiechówek przedstawiono na *Rysunku 1*. W związku z brakiem ostatecznych decyzji dotyczących wyboru wariantu do realizacji, konieczna jest ochrona przed zabudową pasów terenów niezbędnych do budowy drogi. Jeden z wariantów (wariant II) umożliwi powiązanie Warszawy z planowanym lotniskiem w Modlinie. Różnica w przebiegu planowanych dróg krajowych (na styku gmin) przedstawiona na *Rysunku 1* wynika z rozbieżności ustaleń studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Zakroczym i Pomiechówek.

Dzięki planowanej Wielkiej Obwodnicy Mazowsza, jak i innym planowanym obwodnicom, np. Obwodnicy Ekspresowej Okoławskiej<sup>20</sup>, lotnisko Modlin uzyska m.in. połączenie docelowe z autostradą A2.

W północno-wschodniej części delimitowanego obszaru przebiega dobrze rozwinięta sieć dróg powiatowych.

Komunikację kolejową o charakterze ponadlokalnym na analizowanym obszarze stanowi magistrala kolejowa E-65 Warszawa Wschodnia – Gdańsk Główny, wchodząca w skład VI Paneuropejskiego Korytarza Transportowego, stanowiącego połączenie na osi północ – południe.

Magistrala kolejowa E-65 przebiega przez teren gminy Pomiechówek ze stacjami w Pomiechówku i Brodach Warszawskich oraz przez gminę Nowy Dwór Mazowiecki ze stacją Modlin i Nowy Dwór Mazowiecki. Obecnie prowadzona jest modernizacja linii kolejowej E-65, kolejnym etapem będzie modernizacja stacji: Legionowo, Nowy Dwór Mazowiecki oraz Modlin, które stanowią część odcinka z przebiegu VI Paneuropejskiego Korytarza Transportowego. Wyżej wymieniona linia kolejowa nie przechodzi przez gminę Zakroczym i od jej wschodniej granicy jest oddalona około 3-6 km. W północnej części gminy Zakroczym (poza delimitowanym obszarem) zlokalizowana jest linia kolejowa nr 27, łącząca Nasielsk z Toruniem przez Raciąż, Płońsk, Sierpc, Lipno i Dobrzejewice. Bliskie sąsiedztwo tych terenów z liniami kolejowymi stwarza możliwości rozbudowy sieci kolejowej o dalsze odcinki torów.

<sup>20</sup> Docelowy przebieg Zewnętrznej Obwodnicy Warszawy (Obwodnica Ekspresowa) stanowi: Południowa Obwodnica Warszawy S-2, Trasa Armii Krajowej/Trasa Toruńska S-8, Wschodnia Obwodnica Warszawy S-17 ([www.siskom.waw.pl/obwodnica-ekspresowa.htm](http://www.siskom.waw.pl/obwodnica-ekspresowa.htm)).

Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego, 40 km na północ od Warszawy, znajduje się projektowany port lotniczy Modlin. Zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie dwupasmowej trasy międzynarodowej E-77. Drogą dojazdową do lotniska jest droga krajowa nr 62 łącząca się z: drogą krajową nr 61 (Warszawa – Augustów), drogą krajową nr 8 (Kłodzko – Warszawa – Białystok – Suwałki), drogą regionalną nr 631 (Warszawa wschodnia – Nowy Dwór Mazowiecki), drogą regionalną nr 632 (przez Nasielsk do Płońska)<sup>21</sup>.

W sąsiedztwie planowanego lotniska Modlin znajduje się bocznica kolejowa, która w przyszłości, po modernizacji, będzie mogła być wykorzystana do transportu pasażerskiego i towarowego. W Modlinie planowana jest modernizacja dworca kolejowego, który będzie obsługiwał podróżnych przemieszczających się z modlińskiego portu lotniczego do Warszawy.

Środkiem wspomagającym kolej jest komunikacja autobusowa. Analizowany obszar ma dobre skomunikowanie autobusowe, zarówno ze stolicą, jak i innymi miastami, tj. Płockiem, Nowym Dworem Mazowieckim, Płońskiem, Mławą. Na terenie gminy Pomiechówek przewoży osób świadczą: Państwowe Przedsiębiorstwo Samochodowe (na trasie Dębe – Nasielsk – Pomiechówek – Nowy Dwór Mazowiecki); PKS (regularne kursy pomiędzy Pomiechówkiem, Kosewkiem, Szczypiornem, Śniadówkiem i Błędowem oraz Wymysłami, Goławicami, Kikołami, Orzechowem i Czarnowem) oraz prywatni przewoźnicy<sup>22</sup>.

Gmina Zakroczym, oprócz połączeń wewnątrz gminy, ma połączenie autobusowe z Warszawą, Płockiem, Nowym Dworem Mazowieckim, Płońskiem oraz Mławą. W Nowym Dworze Mazowieckim kursy są realizowane w kierunku Starego Modlina, Modlina Twierdzy, z kolei prywatna komunikacja autobusowa jest na trasie Nowy Dwór Mazowiecki – Warszawa<sup>23</sup>.

Analizowany obszar jest dobrze skomunikowany, niemniej jednak dla lokalizacji parku najkorzystniejszym terenem jest część południowa (sąsiedztwo lotniska), ze względu na najlepszą dostępność komunikacyjną.

### 3.2.2. Uwarunkowania infrastrukturalne

Czynnikiem stwarzającym dogodne warunki do prowadzenia działalności gospodarczej i inwestowania jest dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna, tj. sieć wodociągowa i kanalizacyjna, elektroenergetyczna, gazowa, oczyszczalnie ścieków, składowiska

<sup>21</sup> [www.modlinairport.pl/site/polaczenia-komunikacyjne](http://www.modlinairport.pl/site/polaczenia-komunikacyjne)

<sup>22</sup> *Strategia Rozwoju Gminy Pomiechówek na lata 2008-2015*, s. 43.

<sup>23</sup> *Plan Rozwoju Lokalnego miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2008-2015 z rozszerzoną prognozą do roku 2020*, s.27.

odpadów itp. Przy lokalizacji inwestycji o charakterze przemysłowo-technologicznym należy mieć na uwadze ich moc, wydajność oraz możliwość rozbudowy. Analizowany obszar jest słabo wyposażony w sieć gazową. Dotyczy to głównie gminy Zakroczym, która jest niezgazyfikowana (za wyjątkiem miasta), niemniej jednak, jak wynika ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zakroczym*, planowane jest wybudowanie gazociągu przyłączeniowego wysokiego ciśnienia w sąsiedztwie planowanego lotniska, ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia w Zakroczymiu, od której realizowana będzie sieć gazowa średniego ciśnienia.

Sieć gazowa przebiega przez południową część gminy Pomiechówek, zasilając w gaz wsie Brody, Brody-Parcele, Pomiechówek i poza terenem zdelimitowanym – Czarnowo, Kikoły, Nowe Orzechowo, Stare Orzechowo. Gaz dostarczany jest z gazociągu wysokiego ciśnienia przez stację gazową I stopnia „Dębe” zlokalizowaną poza terenem gminy. Na terenie gminy gazociąg ten przebiega na niewielkim odcinku we wsi Zapiecek (poza zdelimitowanym obszarem). W gminie Nowy Dwór Mazowiecki dostawa gazu odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Puławy – Warszawa – Włocławek, od którego w okolicach Skrzyszewa poprowadzone jest odgałęzienie do stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Okuninie (poza zdelimitowanym obszarem) o wydajności 12 tys. m<sup>3</sup>/h. Przez północną część gminy Zakroczym (przez wsie Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo) oraz przez cały teren gminy Pomiechówek, ze wschodu na zachód, przebiega ropociąg Rosja – Polska – Niemcy.

Zasilanie w energię elektryczną na terenie gminy Pomiechówek odbywa się poprzez napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze stacją elektroenergetyczną w Brodach. W gminie Zakroczym zasilanie podstawowe odbywa się ze stacji 110/15kV „Pomiechówek”, natomiast rezerwowe ze stacji 110/15kV „Płońsk”. Teren Nowego Dworu Mazowieckiego zaopatrywany jest w energię elektryczną jednostronnie linią dwutorową z Płońska i Pomiechówka<sup>24</sup>. Stacja rozdzielcza zlokalizowana jest w dzielnicy Nowego Dworu Mazowieckiego w Okuninie (poza zdelimitowanym obszarem).

Napowietrzna linia energetyczna przebiegająca przez analizowany obszar może być podstawą do rozbudowy sieci rozdzielczej, w szczególności na obszarach potencjalnego powstania parku przemysłowo-technologicznego, gdzie znacznie wzrośnie zapotrzebowanie na energię elektryczną. Rozbudowa powinna być ukierunkowana na dostosowanie sieci do

<sup>24</sup> Projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym, Warszawa /Zakroczym 2010.

przewidywanych potrzeb odbiorców, tj. podmiotów gospodarczych, które będą funkcjonować w ramach parku przemysłowo-technologicznego. Na terenie gminy Zakroczym planowana jest budowa linii wysokiego napięcia 110 kV (odgałęzienie od linii wysokiego napięcia Płońsk – Pomiechówek) oraz w okolicach lotniska w Modlinie na terenach należących do Skarbu Państwa – nowej stacji 110/15kV (Mapa 2). Na terenie gminy Pomiechówek nie projektuje się przebiegu linii wysokiego napięcia.

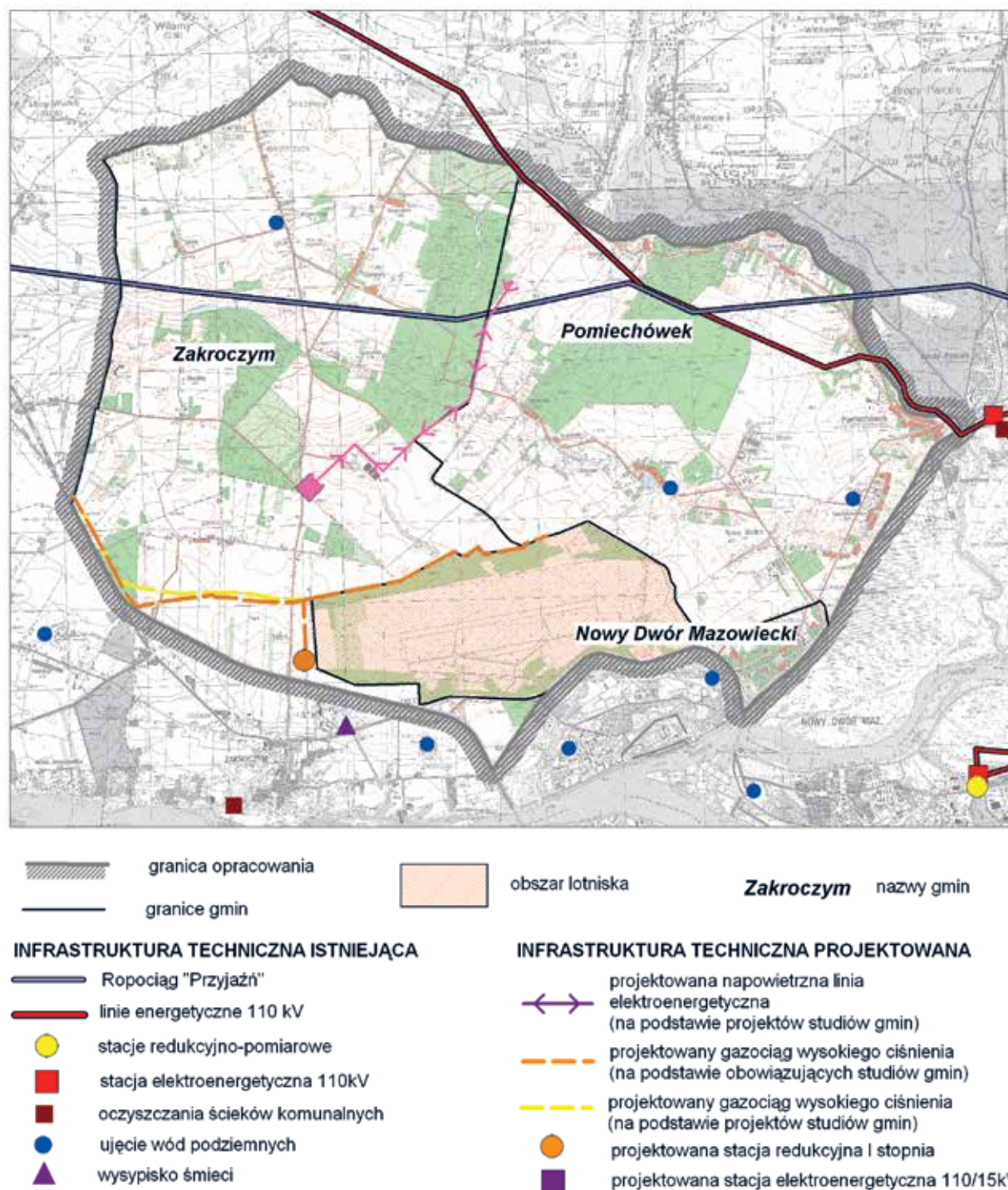
Na terenie miasta Nowy Dwór Mazowiecki (poza zdelimitowanym obszarem) zlokalizowane są 2 ujęcia wód podziemnych: „Warszawska” i „Wisła”. Ujęcie „Warszawska” jest głównym i największym ujęciem zaopatrującym w wodę część miasta Nowy Dwór Mazowiecki leżącą po lewej stronie rzeki Narew. Ujęcie „Wisła” zaopatruje w wodę Modlin Stary<sup>25</sup>.

W gminie Zakroczym ujęcia wody razem ze stacjami uzdatniania wody umieszczone są w Wojszczycach (teren opracowania), Henrysinie i Zakroczymiu, w gminie Pomiechówek w Kosewie i Stanisławowie (teren opracowania). Pozostała infrastruktura dotycząca zaopatrzenia w wodę zlokalizowana jest poza granicami opracowania. Bliskie sąsiedztwo ujęć wodnych ma znaczenie przy konieczności rozbudowy sieci wodociągowej, wynikającej ze wzrostu zapotrzebowania poboru wody. Na przestrzeni lat 2008-2015 w gminie Pomiechówek w większości planowane inwestycje mają być zrealizowane poza granicami analiz. Z kolei w gminie Zakroczym, oprócz modernizacji stacji uzdatniania wody, planuje się rozszerzyć zasięg sieci w miejscowości: Śniadowo, Smoły, Zaręby, Wojszczyce. Przy tworzeniu parku przemysłowo-technologicznego należy szczególnie zadbać o rozwój infrastruktury w zakresie odprowadzania zanieczyszczeń (w tym przemysłowych), w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania zanieczyszczeń na ludzi i środowisko. Analizowany obszar jest słabo skanalizowany. Usuwanie ścieków na zdelimitowanym obszarze odbywa się dzięki oczyszczalniom ścieków zlokalizowanym w Zakroczymiu oraz Brodach (gmina Pomiechówek). Nowoczesna mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Zakroczymiu przyjmuje ścieki z terenu gminy Zakroczym i z Modlina Twierdzy, natomiast komunalna oczyszczalnia ścieków „Mewa” w Brodach przyjmuje ścieki z terenów miejscowości: Pomiechówek, Brody, Czarnowo, Brody-Parcele. Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego funkcjonuje miejska oczyszczalnia ścieków „Południe”<sup>26</sup> i lokalna oczyszczalnia ścieków w Nowym Modlinie.

<sup>25</sup> Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2008-2015 z rozszerzoną prognozą do roku 2020, s. 22.

<sup>26</sup> Op.cit, s. 20.

Rysunek 2. Infrastruktura techniczna



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zakroczym, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki.

Budowa i modernizacja istniejących oczyszczalni ścieków powinna być ukierunkowana na zwiększenie przepustowości oczyszczania ścieków. Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego i gminy Pomiechówek brak jest składowiska śmieci. Gminy te w zakresie składowania stałych odpadów komunal-

nych obsługiwane są przez wysypisko zlokalizowane w Zakroczymiu. Przewiduje się zakończenie eksploatacji wysypiska do 2011 roku, jednak nie planuje się na terenie gminy Zakroczym nowej lokalizacji obiektu utylizacji odpadów o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie gminy Pomiechówek i Zakroczym brak



jest sieci ciepłowniczej, funkcjonują jedynie lokalne kotłownie wspólnot mieszkaniowych i indywidualne źródła ciepła. Natomiast na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego zlokalizowana jest ciepłownia centralna, do której dostęp ma 70% mieszkańców. W Nowym Dworze Mazowieckim w Modlinie Twierdzy planuje się zbudowanie centralnej ciepłowni gazowej. Na analizowanym obszarze funkcjonuje telefonia stacjonarna i komórkowa. Na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego funkcjonują 2 centrale telefoniczne – Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz Netii Telekom Modlin S.A. Gmina Zakroczym, oprócz telefonii stacjonarnej, ma również 4 maszty telefonii komórkowej w miejscowościach: Henrysin, Strubiny i Zakroczym. Gmina Pomiechówek obsługiwana jest przez stacje bazowe telefonii komórkowej i radiolnie: PLUS GSM, ERA, TP S.A., ORANGE.

Niski poziom rozwoju infrastruktury technicznej jest główną barierą przy lokalizacji inwestycji. Jednak należy pamiętać, że istniejąca infrastruktura powoduje także szereg ograniczeń w bezpośrednim jej sąsiedztwie, które regulują rozporządzenia oraz w odniesieniu do konkretnych obszarów – miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przez północną część analizowanego obszaru przebiega istniejący ropociąg, dla którego zgodnie z *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym* w terenach przewidzianych do urbanizacji oraz terenach, przez które przebiega ropociąg „Przyjaźń” we wsiach: Smoły, Wojszczyce, Swobodnia, Janowo oraz terenach ALP – Etap I; na terenach przebiegu ropociągu „Przyjaźń” wyznaczono strefę bezpieczeństwa o szerokości 60 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki<sup>27</sup>.

### 3.3. Możliwości i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lotniska

Tereny gmin, na których prowadzone są analizy mające na celu wskazanie predestynowanych obszarów dla lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego, charakteryzują się różnorodnym potencjałem. Potencjał ten można rozpatrywać zarówno w aspekcie zasobów stwarzających warunki dla rozwoju przedmiotowego parku, jak również w charakterze barier, które ograniczają lub też uniemożliwiają jego rozwój. Takim „czynnikiem”, który spełnia wskazane powyżej warunki jest sąsiedztwo Mazowieckiego Portu Lot-

niczego Warszawa-Modlin Sp. z o.o. z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim.

Ze względu na fakt, że analizowany jest obszar 3 gmin dla lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego, a południową granicę niniejszego obszaru stanowią tereny Mazowieckiego Portu Lotniczego, wpisanego do rejestru lotnisk cywilnych jako lotniska niepublicznego w lutym 2010 roku, rola tego sąsiedztwa zostanie poddana szerszej analizie.

Przykładem istnienia parku przemysłowo-technologicznego w Polsce, w bliskim sąsiedztwie międzynarodowych portów lotniczych, tj. w Pyrzowicach, Krakowie i Ostrawie, jest Bielski Park Technologiczny Lotnictwa, Przedsiębiorczości i Innowacji. Park ten powstał w odpowiedzi na zapotrzebowanie branży lotniczej, a na jego terenie może być prowadzona działalność produkcyjna, handlowa, szkoleniowa, naukowo-badawcza i doświadczalna. Jego atutem jest także korzystne położenie na skrzyżowaniu europejskich szlaków komunikacyjnych. Drugim przykładem jest Podkarpacki Park Naukowo-Technologiczny AEROPOLIS, który powiązany jest z tradycjami tego regionu, związanymi z przemysłem lotniczym. Położony jest 10 km od centrum Rzeszowa, dzięki czemu może wykorzystywać potencjał miejscowych uczelni wyższych i ośrodków naukowo-badawczych. Park ten zarówno w sferze gospodarczej, jak i naukowo-badawczej jest powiązany głównie z przemysłem lotniczym.

Inicjatywa Samorządu Województwa Mazowieckiego, dotycząca powstania parku przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie wpisanego do rejestru lotnisk cywilnych Portu Lotniczego Warszawa/Modlin, znajduje odzwierciedlenie w zapisach istniejących dokumentów strategicznych województwa. Istotnym atutem tej inicjatywy jest także potencjał obszaru, związany z dogodnym położeniem komunikacyjnym, co może mieć kluczowe znaczenie zarówno dla funkcjonowania lotniska, jak i dla lokalizacji parku. Niemniej jednak, zasadnicze znaczenie ma sąsiedztwo Mazowieckiego Portu Lotniczego, który stwarza nową jakość w obsłudze komunikacji powietrznej w województwie, a także kraju. Lotnisko to położone jest w granicach administracyjnych gminy Nowy Dwór Mazowiecki. Od strony północnej i północno-zachodniej graniczy z gminą Zakroczym, a od strony północno-wschodniej z gminą Pomiechówek. Ma ono pełnić rolę portu komplementarnego wobec Lotniska Chopina w Warszawie, a także ma obsługiwać przewozy międzynarodowe. W pierwszej kolejności jego oferta skierowana będzie do przewoźników niskokosztowych i czarterowych, świadczyć będzie także usługi towarowe. Otoczenie logistyczne i oferta prze-

<sup>27</sup> Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 98, poz. 1067 z późn. zm.).

wozowa, którą proponuje Mazowiecki Port Lotniczy może zostać wykorzystana w funkcjonowaniu parku. Zgodnie z koncepcją biznesową działalności lotniska<sup>28</sup>, planowana jest także realizacja połączeń kolejowych pomiędzy Warszawą i Modlinem, modernizacja i rozwój infrastruktury, w tym m.in. dróg startowych i terminala, a w dalszej perspektywie także budowa drugiego terminala. Koncepcja ta przewiduje obsługę przewozów rozkładowych, czarterowych, jak również towarowych i pocztowych.

Teren lotniska dysponuje 5-kilometrową boczną kolejową, która łączy się z linią PKP Warszawa – Gdańsk, połączenie to ma zostać także poddane modernizacji. Jedną z opcji połączenia Warszawy z Modlinem drogą kolejową jest wybudowanie torów kolejowych w tunelu (700 m), w końcowej fazie już przy lotnisku, co wpłynie na zagospodarowanie terenów nad tunelem i podziemną stacją kolejową.

Istotą sąsiedztwa lotniska dla rozwoju parku przemysłowo-technologicznego, poza atutami związanymi z ofertą przewozową, która może zostać wykorzystana dla funkcjonowania parku, są ograniczenia, które wynikają z uwarunkowań prawnych usankcjonowanych przepisami – *Prawa lotniczego*<sup>29</sup> i rozporządzeń do niego wykonawczych<sup>30</sup>, jak również bezpośrednio z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki. W wymienionym miejscowym planie zagospodarowania znajdują się ustalenia dla terenu lotniska, wyznaczonego jako oddzielna jednostka strukturalna po byłym lotnisku wojskowym, predestynowanym do wykorzystania na cele dużych przedsięwzięć komunikacji lotniczej o znaczeniu ogólnokrajowym i międzynarodowym. Rozporządzenie natomiast w § 1. 1. *określa warunki, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska ze względu na bezpieczeństwo ruchu statków powietrznych*, i tak np. § 4 ww. rozporządzenia mówi, że *obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia, powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające*. Zgodnie z tym rozporządzeniem, zarówno długości dróg startowych, nachylenia powierzchni ograniczających i inne

parametry techniczne, które powinno spełniać lotnisko o danym kodzie referencyjnym, określają zapisy zawarte w załącznikach, będących jego integralną częścią. Zasięg i rozmiary ograniczeń wysokościowych w strefie lotniska oraz nachylenia płaszczyzn podejścia i wznoszenia uzależnione są od wspomnianego już kodu referencyjnego lotniska. Zgodnie z decyzją o wpisaniu lotniska do rejestru lotnisk cywilnych, posiada ono kod referencyjny 4C z nieprzypadkowym podejściem do lądowania. Dopuszczalne wysokości budynków można wskazać na podstawie tzw. mapy przeszkodowej, sporządzanej dla każdego lotniska, która zawarta jest w jego dokumentacji rejestracyjnej. Wobec tego wszelkie przedsięwzięcia planistyczno-budowlane muszą być przygotowane zgodnie z dokumentacją rejestracyjną przedmiotowego lotniska.

Ze względu na to, że tory tras startów i lądowań będą rozpoczynały się bądź też kończyły już na obszarze gmin Pomiechówek i Zakroczym, należy także przy budowie obiektów parku wziąć pod uwagę zapisy zawarte w dokumentach planistycznych tych gmin, dotyczące w szczególności wysokości zabudowy. W projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego np. gminy Pomiechówek z 2009 roku zawarte są wskaźniki i standardy projektowania planistycznego dla terenów zabudowy, i tak dla budynku mieszkalnego zapisy wynoszą odpowiednio 11,0 m dla 3 kondygnacji, 9,0 m dla 2 kondygnacji, a dla budynku usługowego 10 m dla 2 kondygnacji i 7 m dla 1 kondygnacji.

Zgodnie z zamieszczonym na stronie internetowej [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl) rysunkiem planu lotniska, w oparciu o który można wskazać długość i szerokość pasa startowego (2920x300 i 2500x60), powierzchnię wznoszenia (90x120), trasy startów i lądowań dla portu lotniczego w Modlinie znajdują się: od strony zachodniej nad drogą krajową nr 7, zaś od strony wschodniej nad fragmentem drogi krajowej nr 62 oraz nad linią kolejową.

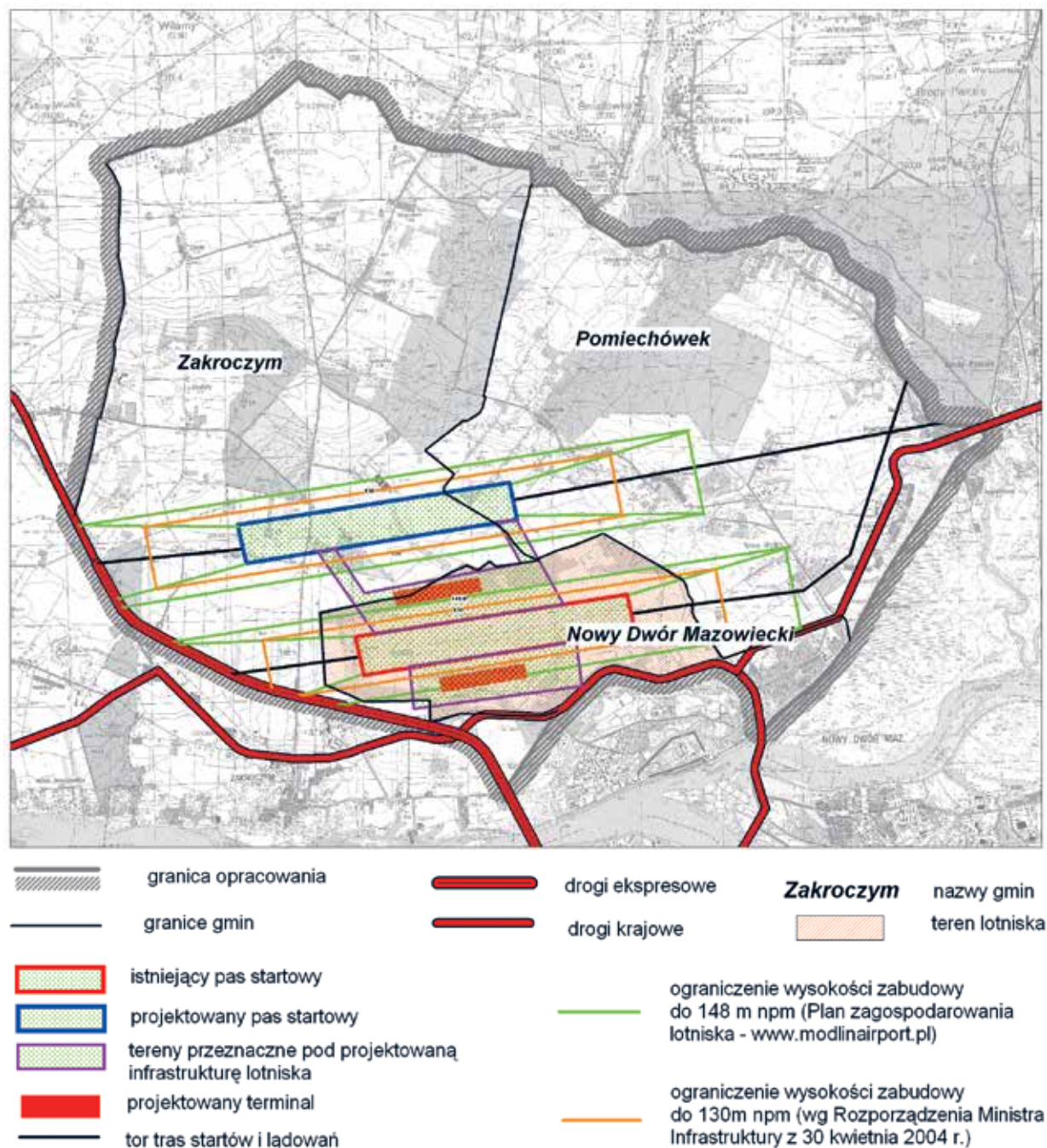
Dla lokalizacji lotniska, obok ograniczeń wysokościowych dla zabudowy, mają znaczenie ograniczenia związane z hałasem lotniczym. W celu określenia uciążliwości związanych z hałasem opracowywane są mapy akustyczne dla każdego lotniska. Mapa z wyznaczonymi strefami hałasu określa obszar ograniczonego użytkowania wokół danego portu lotniczego, co jest konsekwencją nowelizacji ustawy o ochronie środowiska, która to nakłada na samorządy obowiązek wyznaczenia stref wokół lotniska, w której przekraczane są normy hałasu. Konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na terenach, na których nie mogą być dotrzymane standardy przewi-

<sup>28</sup> ERNST & YOUNG, Corporate Finance Sp. z o.o., styczeń 2007.

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696 z późn. zm.).

<sup>30</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r., Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.) i Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 kwietnia 2004 roku w sprawie klasyfikacji lotnisk i rejestru lotnisk cywilnych (Dz. U. z 2004 r., Nr 122, poz. 1273 z późn. zm.).

Rysunek 3. Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lotniska



Źródło: materiały konferencyjne *Mazowieckie Lotnisko Modlin – możliwości i zagrożenia*, Kielce 2009 MPL Warszawa Modlin, [www.modlinairport.pl](http://www.modlinairport.pl)

dziane przepisami prawa, w szczególności standardy jakości środowiska – dopuszczalne poziomy hałasu są określone w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826), zgodnie z art. 135 ust 1 i 4 *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.), co już zostało zawarte w decy-

zji określającej środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia pod nazwą *Modernizacja lotniska Modlin w celu jego przystosowania do obsługi przewoźników niskokosztowych*. Dlatego też ograniczenia związane ze strefami hałasu należy uwzględnić przy lokalizacji potencjalnych obiektów parkowych, uwzględniając także funkcję, jaką mają spełniać w ramach parku.

Dla lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego w sąsiedztwie portu lotniczego, istotna z punktu widzenia rozwoju zabudowy jest inwestycja związana z planowanym drugim pasem startowym dla samolotów. Rozbudowa lotniska poprzez powstanie nowego pasa startowego może stanowić ograniczenie zarówno dla samej lokalizacji budynków, jak również wysokości budynków w jego sąsiedztwie. Dlatego też wszystkie inwestycje związane z powstawaniem nowych obiektów muszą uwzględniać sąsiedztwo lotniska i związane z nim ograniczenia. Niemniej jednak harmonijny rozwój już istniejącej i projektowanej infrastruktury zarówno lotniska, jak i potencjalnego parku może wpłynąć na rozwój obszaru nie tylko tego, na którym prowadzone są analizy, ale także północno-wschodniej części województwa. Takie przedsięwzięcie wespół z potencjalną kooperacją z lotniskiem może stanowić ważny czynnik w rozwoju społeczno-gospodarczym całego województwa.

- Sąsiedztwo lotniska – atut obszaru opracowania z uwagi na możliwość potencjalnej kooperacji z parkiem.
- Sąsiedztwo lotniska – ograniczenia dla lokalizacji budynków parku, związane przede wszystkim z wysokością budynków.

### 3.4. Możliwości i ograniczenia wynikające ze struktury własności gruntów

Struktura własności gruntów jest istotna z punktu widzenia uwarunkowań prawnych realizacji przedsięwzięć. Ma wpływ na możliwości rozwoju inwestycji lub ich ograniczeń wynikających m.in. z konieczności pozyskania nieruchomości niebędących własnością inwestora.

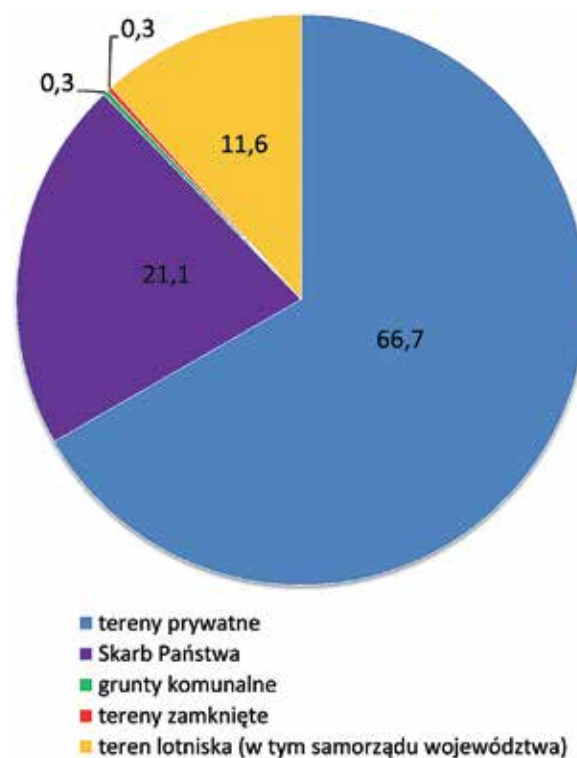
Szacunkowej analizie struktury własności gruntów poddano zdelimitowany obszar znajdujący się na obszarze 3 gmin (łącznie): Zakroczymia, Pomiechówka i Nowego Dworu Mazowieckiego o powierzchni około 6160 ha. Głównym źródłem informacji były materiały planistyczne uzyskane z urzędów ww. gmin<sup>31</sup>.

W ramach struktury własności gruntów analizowanego obszaru wyróżniono tereny prywatne stanowiące 66,6% obszaru, grunty będące we władaniu Skarbu Państwa (21,1%), komunalne (0,3%), tereny zamknięte (0,3%) oraz teren lotniska (11,6%).

W ogólnej powierzchni terenu lotniska wynoszącej około 717 ha (11,6%) znajdowały się także grunty Skarbu Państwa, które w lipcu 2010 roku na podstawie aktu notarialnego zostały przekazane przez

<sup>31</sup> Projekt Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Wykres 1. Struktura własności gruntów na zdelimitowanym obszarze (%)



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Skarb Państwa na rzecz województwa mazowieckiego. Przekazanie dotyczyło 21 działek o powierzchni 276,5 ha, stanowiących 38,4% terenu lotniska<sup>32</sup> (Mapa 10). Następnie tereny te zostały przekazane z dniem 18 sierpnia 2010 roku na podstawie umowy dzierżawy na rzecz spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin, w celu wykorzystania ich na potrzeby portu lotniczego w Modlinie.

Tabela 1 przedstawia powierzchnię 21 działek oraz ich obecny stan zagospodarowania.

Inicjatorem utworzenia parku przemysłowo-technologicznego jest samorząd województwa, dlatego też grunty będące własnością samorządu województwa są najbardziej korzystne do lokalizacji tej inwestycji. W drugiej kolejności najkorzystniejsze są grunty Skarbu Państwa i gminne, które zgodnie z *Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* mogą być przedmiotem obrotu m.in. poprzez sprzedaż, zamianę i zrzeczenie, oddanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd. Ponadto mogą być wnoszone

<sup>32</sup> Na podstawie *Informacji dla Zarządu Województwa Mazowieckiego w sprawie umowy dzierżawy nieruchomości lotniskowych w Modlinie na rzecz Spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. i projektu Rozbudowa Lotniska w Modlinie.*

Tabela 1. Struktura własności gruntów w ramach obszaru Lotnisko Warszawa/Modlin

Nr działki	Powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia działki [ha]	Zabudowa	Możliwość lokalizacji budynków kubaturowych o funkcji usługowo-magazynowej (tereny korzystne do lokalizacji parku)
1/24	611940	61,1940	infrastruktura lotniska	
1/25	1800	0,1800	infrastruktura lotniska	
1/26	1200837	120,0837	infrastruktura lotniska – kilka zrujnowanych obiektów budowlanych, m.in. fragmenty warsztatów, magazynów, pomieszczeń biurowych	tak
1/28	963	0,0963	infrastruktura lotniska	
1/30	39723	3,9723	infrastruktura lotniska	
1/31	18902	1,8902	infrastruktura lotniska	
1/32	19659	1,9659	infrastruktura lotniska	
1/33	54915	5,4915	infrastruktura lotniska	
1/34	94562	9,4562	infrastruktura lotniska – kilka zrujnowanych obiektów budowlanych, m.in. fragmenty warsztatów, magazynów, inne związane z funkcjonującą przed laty stacją przeładunkową paliw	tak
1/35	746	0,0746	infrastruktura lotniska	
1/38	167	0,0167	infrastruktura lotniska	
1/39	352159	35,2159	infrastruktura lotniska – budynek warsztatowy (do rozbiórki), budynek po byłej spadochroniarni (do rozbiórki), zabytkowe zabudowania fortu „Luneta Generała Sowińskiego”	tak
1/41	5436	0,5436	infrastruktura lotniska	
1/42	122066	12,2066	infrastruktura lotniska	
1/44	84188	8,4188	infrastruktura lotniska	
1/45	153370	15,3370	infrastruktura lotniska	
1/47	2586	0,2586	infrastruktura lotniska	
73	575	0,0575	infrastruktura lotniska	
74	112	0,0112	infrastruktura lotniska	
111	223	0,0223	infrastruktura lotniska	
112	380	0,0380	infrastruktura lotniska	
<b>Razem</b>	<b>2765309</b>	<b>276,5309</b>		

Źródło: opracowano na podstawie *Informacji dla Zarządu Województwa Mazowieckiego w sprawie umowy dzierżawy nieruchomości lotniskowych w Modlinie na rzecz Spółki Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin Sp. z o.o. i projektu Rozbudowa Lotniska w Modlinie*

jako wkłady niepieniężne do spółek, wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Ustawa przewiduje także przekazywanie nieruchomości nieodpłatnie w drodze umowy partnerowi prywatnemu lub spółce, na czas realizacji przedsięwzięcia w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa oraz jednostki samorządu

terytorialnego mogą być także przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych.

Największe ograniczenia w lokalizacji inwestycji stwarzają tereny prywatne. Pozyskanie terenów prywatnych wymagałoby wykupu gruntów w celu uzyskania tytułu prawnego, a co za tym idzie – wpłynęłoby na wzrost nakładów inwestycyjnych.

#### 4. Analiza planistyczna obszaru

W celu wskazania terenów predysponowanych do lokalizacji parku, ze względu na uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej prowadzonej przez samorządy lokalne oraz ustaleń prawa miejscowego, przeprowadzono analizę planistyczną obszaru.

Do powyższej analizy wykorzystano obowiązujące na terenie opracowania studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, ze względu na zawarte w nich kierunki rozwoju gmin i lokalne zasady zagospodarowania, oraz dokumenty stanowiące prawo miejscowe w zakresie planowania przestrzennego.

Na obszarze przyjętym do analizy wszystkie samorządy gminne mają obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto gminy Zakroczym i Pomiechówek w chwili obecnej prowadzą prace nad ich zmianą. Biorąc pod uwagę zakres i rodzaj zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (istotnych dla potencjalnej lokalizacji parku), jakie gminy zamierzają wprowadzić, do analizy przyjęto również projekty zmian studiów.

Przeprowadzona analiza planistyczna polegała na:

- przedstawieniu ogólnej charakterystyki polityki przestrzennej określonej w obowiązujących studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tj.:
  - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek. Gmina zdrowego i przyjaznego środowiska* zatwierdzone Uchwałą Nr XXVIII/2007/05 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 13 lipca 2005 r.,
  - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym* zatwierdzone Uchwałą Nr 188/XLII/2001 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 marca 2001 r. ,
  - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki* zatwierdzone Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r.;
- określeniu zmian w polityce przestrzennej na podstawie projektów zmian studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:
  - projekt zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek* sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr XVII/94/08 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26 marca 2008 r. w sprawie przystąpie-

nia do sporządzenia zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek*,

- projekt zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym* sporządzony zgodnie z Uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r. Rady Gminy Zakroczym w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym*.

Kolejnymi etapami były:

- wykonanie generalizacji studiów oraz generalizacji projektów zmian studiów oraz określenie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru,
- wyznaczenie strefy predysponowanej do lokalizacji parku, a następnie
- przeprowadzenie analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu wyznaczenia terenów predysponowanych do lokalizacji parku pod kątem przesądzeń prawa miejscowego.

#### 4.1. Polityka przestrzenna na podstawie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Charakterystyka polityk przestrzennych prowadzonych przez samorządy lokalne została dokonana na podstawie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin położonych na obszarze opracowania.

Podstawowym założeniem kierunków rozwoju przestrzennego na terenie gminy Zakroczym jest planowana sukcesywna urbanizacja ściśle określonych obszarów gminy z jednoczesną ochroną przed urbanizacją, ze względów przyrodniczo-kulturowych, terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów niepredysponowanych do urbanizacji. Studium wyznacza 4 strefy funkcjonalne (magazynowo-produkcyjno-usługową oraz obsługi komunalnej, mieszkaniową, turystyczno-rekreacyjno-wypoczynkową i rolniczą), uwzględniające uwarunkowania zagospodarowania obszaru. Przedstawia jednocześnie możliwości rozwoju i zasady przekształceń funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto w studium określono predyspozycje gminy do lokalizacji i rozwoju funkcji magazynowych i nieuciążliwej wytwórczości.

Studium gminy Pomiechówek ustala, że rolnictwo oraz rozwój funkcji rekreacyjnej, sportowej i turystycznej są preferowanymi kierunkami rozwoju gminy. W oparciu o zasady ekorozwoju studium ustala 3 funkcjonalne strefy rozwoju wyznaczone ze względu na uwarunkowania środowiska przyrodniczego (ochrona przyrody z dopuszczeniem mało uciążliwej turystyki, funkcji turystycznej i rolniczej, funkcji usługowo-handlowych i produkcyjnych o czystych technologiach) oraz 4 strefy podziału funkcjonalnego rolniczej przestrzeni produkcyjnej (o przewadze funkcji rolniczych, funkcji rolniczych z udziałem funkcji rekreacyjno-turystycznych, mieszkaniowa o dużej destrukcji struktur rolnictwa, rolnicza o znacznej destrukcji struktur rolnictwa przeznaczona pod rozwój Mazowieckiej Strefy Rozwoju Gospodarczego).

Przedstawiona w studium Nowego Dworu Mazowieckiego polityka kierunków rozwoju miasta podzielona jest na preferowane kierunki przekształceń i rozwoju w zakresie: układu drogowego, struktury zabudowy, terenów otwartych, przemysłu w mieście oraz innych preferencji. Ponadto studium zakłada m.in., że przekształceniom powinna ulec ogólna „fizjonomia” miasta i wymiana struktury głównie przy drogach dojazdowych oraz nadanie miastu indywidualnego charakteru (centrum wystawiennicze, centrum międzynarodowe handlu, centrum akademickie, regionalne centrum sportu).

#### **4.2. Zmiany w polityce przestrzennej na podstawie projektów zmian obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Gminy Zakroczym i Pomiechówek w projektach studiów w sposób czytelny określają przyjętą strukturę przestrzenną i kierunki rozwoju, a także formy i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Projektowane zmiany w sposób korzystny wpływają na możliwość realizacji polityki samorządu województwa, gdyż dotyczą głównie przeznaczenia na cele inwestycyjne (pod zabudowę mieszkaniową oraz gospodarczo-przemysłową) terenów, które do tej pory w studiach przewidziane były jako rolne. Dotyczy to głównie obszarów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz powiększenia obszarów zainwestowanych.

Gmina Zakroczym, w związku z bliskim sąsiedztwem Warszawy oraz Nowego Dworu Mazowieckiego, posiadających duży zasób miejsc pracy i usług oraz w związku z sąsiedztwem lotniska cywilnego w Modlinie, zakłada intensywny rozwój południowo-wschod-

niej części gminy. Pozostały obszar gminy stanowić ma tereny rolne z możliwością zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zależnej od potrzeb mieszkańców, wymogów środowiskowych i potrzeb zachowania ładu przestrzennego.

Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Pomiechówek obejmują przede wszystkim: dążenie do skupienia zabudowy mieszkaniowej w celu umożliwienia mieszkańcom korzystania z wyposażenia gminy w urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty użyteczności publicznej, wyznaczenie terenów do rozwoju i realizacji działalności gospodarczej ze szczególnym uwzględnieniem branży turystycznej, dążenie do zmian w systemie komunikacji ponadlokalnej i poprawę standardów komunikacji lokalnej.

Analizowane projekty zmian studiów określają zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy, które są istotne z punktu widzenia lokalizacji parku. Zasady te dotyczą wskaźników i standardów projektowania planistycznego.

Po przeanalizowaniu obowiązujących i będących w fazie projektowej dokumentów przeprowadzono generalizację, która miała na celu określenie wspólnej polityki przestrzennej samorządów lokalnych oraz ujednoczenie, wyznaczonych w poszczególnych studiach kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiających realizację inwestycji samorządu województwa.

Przyjęta metoda generalizacji polegała na łączeniu poszczególnych funkcji terenów w grupy o jednolitej strukturze przestrzennej określającej funkcjonalność obszaru. Poszczególne funkcje terenu dobierano w grupy o określonych podstawowych funkcjach pod kątem możliwości utworzenia parku. W oparciu o funkcje wiodące, wyznaczone na rysunkach poszczególnych studiów, określono strefy w strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla analizowanego obszaru, której zestawienie zawiera *Tabela nr 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru*. Po określeniu ww. struktury przeanalizowano uwarunkowania i zasady polityki przestrzennej w poszczególnych wyznaczonych strefach.

Wynikiem przeprowadzonej generalizacji są 2 mapy w skali 1:25 000 zatytułowane *Generalizacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin* oraz *Generalizacja projektów zmian studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin*, stanowiące integralną część opracowania. Mapy te obrazują ujednoczoną politykę przestrzenną samorządów lokalnych. W oparciu o przesądzenia/kierunki zwarte na ww. mapach wy-

Tabela 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru

Struktura funkcjonalno-przestrzenna	Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego				
	Studium gminy Zakroczym	Projekt zmiany studium gminy Zakroczym	Studium gminy Pomiechówek	Projekt zmiany studium gminy Pomiechówek	Studium miasta Nowy Dwór Mazowiecki
<b>Strefa zabudowy</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej postulowane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej, tereny ekstensywnego budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami nieuciążliwymi	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa i/lub mieszkaniowa jednorodzinna, usługi sportu, rekreacji, turystyki i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z usługami – projektowane, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, zespoły zwartej zabudowy usługowo-mieszkaniowej	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług budownictwo związane z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej	zabudowa mieszkaniowa intensywna, zabudowa mieszkaniowa ekstensywna
<b>Strefa gospodarczo-przemysłowa</b>	tereny usług i wytwórczości nieuciążliwej, tereny wytwórczości, produkcji, magazynowania, tereny wytwórczości, produkcji, magazynowania, o proekologicznym typie i sposobie zagospodarowania	zabudowa przemysłowa, składowa i/lub usługowa	tereny gospodarczo-usługowe, strefa lokalnej przedsiębiorczości	budownictwo związane z produkcją i usługami	
<b>Usługi administracyjno-społeczne</b>				budownictwo związane z usługami publicznymi	zielen na terenach usług
<b>Działalność usługowa</b>	strefa centrum – handel, administracja, kultura	zabudowa usługowa			ciągły system usług miejskich
<b>Strefa rolnicza</b>	tereny rolne, tereny zwartej zabudowy typu zagrodowego	obsługa produkcji rolnej	użytki zielone, tereny rolne	tereny rolne otwarte, użytki zielone	
<b>Strefa ochrony wartości przyrodniczych</b>	lasy, postulowane dolesienia, ewentualnie szkółki, plantacje produkcyjno-handlowe, parki, zielen terenów podskarpia i parowów, tereny zielone z dopuszczeniem ekstensywnych form zagospodarowania	lasy i zadrzewienia, tereny przeznaczone do dolesienia, zielen naturalna dolin rzek, skarp, wąwozów i parowów	zielen urządzona, tereny leśne, tereny zadrzewione oraz rolne do zalesień	zielen urządzona; tereny leśne, tereny zieleni projektowanej – zalesienia i zadrzewienia	
<b>Strefa rekreacyjna</b>	łąki/tereny sportowe, ogródki działkowe, tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej, usługi turystyk	obszary usług sportu, rekreacji i/lub turystyki (z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i budynków związanych z funkcją terenu), tereny urządzeń sportu, rekreacji i turystyki, ogródki działkowe	budownictwo rekreacyjne – projektowane, budownictwo rekreacyjn		



Struktura funkcjonalno-przestrzenna	Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego				
	Studium gminy Zakroczym	Projekt zmiany studium gminy Zakroczym	Studium gminy Pomiechówek	Projekt zmiany studium gminy Pomiechówek	Studium miasta Nowy Dwór Mazowiecki
<b>Strefa infrastruktury komunikacyjnej</b>	tereny usług i obsługi komunikacyjnej	komunikacja	zabudowa związana z obsługą komunikacji		
<b>Infrastruktura techniczna</b>	projektowany gazociąg, projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa, projektowane linie wysokiego napięcia, tereny urządzeń elektroenergetycznych	tereny urządzeń infrastruktury technicznej, projektowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kv, projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, projektowana stacja redukcyjna I-go stopnia, projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia	zabudowa związana z infrastrukturą techniczną	zabudowa związana z infrastrukturą techniczną, ropociąg, linia elektroenergetyczna 110 kv ze strefą ograniczenia w zabudowie	
<b>Stanowiska archeologiczne</b>	stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, pozostałe stanowiska archeologiczne	stanowiska archeologiczne		stanowiska archeologiczne	
<b>Obiekty kulturowe</b>	obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków, obiekty objęte ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	budynki i budowle wpisane do rejestru zabytków, forty systemu fortecznego twierdzy Modlin		zabytki z rejestru	
<b>Tereny zamknięte</b>			bezpieczeństwo i obronność państwa	tereny zamknięte (poza obszarami leśnymi)	
<b>Cmentarze</b>			cmentarze	cmentarze, cmentarz projektowany	
<b>Wody</b>			projektowany zbiornik retencyjny	wody powierzchniowe	

Źródło: obowiązujące studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz projekty ich zmian

znaczono strefę predysponowaną do lokalizacji parku, zilustrowaną na mapach 5 i 6.

W wyniku tej generalizacji, zarówno projektów zmian, jak i obowiązujących studiów, jako obszar wskazany do lokalizacji parku zakwalifikowano strefę gospodarczo-przemysłową, ze względu na określone kierunki zagospodarowania, a także uwarunkowania wynikające z lokalizacji lotniska oraz związane z tym rozwój funkcji usługowej i poprawa dostępności komunikacyjnej.

Strefa ta obejmuje obszar gminy Zakroczym oraz gminy Pomiechówek. W gminie Zakroczym są to tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w Modlinie, znajdujące się w strefie ograniczonego użytkowania ze względu na potencjalne zagrożenie hałasem oraz teren byłej tzw. Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Ponadto są to tereny wchodzące w skład strefy o funkcji magazynowo-produkcyjno-usługowej oraz obsługi komunalnej, obejmującej tereny wytwórczości, produkcji, magazynowania oraz

tereny usług i wytwórczości nieuciążliwej. W gminie Pomiechówek natomiast są to tereny gospodarczo-przemysłowe obejmujące południowo-zachodnią część gminy, tj. tereny wsi Nowy Modlin i Stanisławowo. Łączna powierzchnia strefy wyznaczonej w wyniku generalizacji obowiązujących studiów wynosi 7,91 km<sup>2</sup>, natomiast po uwzględnieniu projektowanych przez gminy zmian wzrosnąć do 11,34 km<sup>2</sup> oraz obejmie tereny wyznaczone w generalizacji projektów zmian studiów. W strefie tej możliwa jest lokalizacja i rozwój działalności gospodarczo-przemysłowej, tj.: zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obsługi produkcji rolnej. Na obszarach tych przewidywany jest rozwój lub kontynuacja funkcji usług, funkcji produkcyjnych i składowych, hal magazynowych, wystawowych oraz zaplecza budowlanego i transportowego, funkcji obsługi produkcji rolnej oraz funkcji handlowych.

### 4.3. Plany zagospodarowania przestrzennego

Kolejnym etapem była analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze opracowania, wykonana w celu wyznaczenia terenów predysponowanych do lokalizacji parku pod kątem przesądzeń prawa miejscowego. Spośród opracowanych przez gminy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 9 zostało sporządzonych dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarze opracowania. Łączna ich powierzchnia wynosi 30,58 km<sup>2</sup>, co stanowi 49,6% powierzchni obszaru. Przestrzenne rozmieszczenie ww. planów przedstawiono na *Mapie nr 7. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*.

Ze względu na kierunki rozwoju gmin oraz zakwalifikowanie strefy gospodarczo-przemysłowej, wyznaczonej w wyniku generalizacji studiów<sup>33</sup>, jako obszar wskazany do lokalizacji parku, do szczegółowej analizy przeznaczenia terenów wykorzystano miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wchodzące w skład tej strefy. Jedynie 3 plany, spośród obowiązujących na obszarze opracowania, położone są w strefie gospodarczo-przemysłowej:

- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym* – Uchwała Nr XI/54/2007 Rady Gminy Zakroczym z dnia 26 września 2007 roku.

<sup>33</sup> Generalizacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz Generalizacja projektów zmian Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

- *Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna* – Uchwała Nr 63/X/99 Rady Gminy w Zakroczymiu z dnia 19 lipca 1999 roku.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap VII – wieś Stanisławowo* – Uchwała Nr XI/111/2003 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 22 października 2003 roku.

Pozostałe obszary zakwalifikowane do strefy gospodarczo-przemysłowej nie posiadają miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym ewentualna lokalizacja inwestycji na tych obszarach będzie wymagała uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Analizę ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono ze szczególnym uwzględnieniem zasad zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, wynikających z uwarunkowań i ustaleń polityki przestrzennej na poszczególnych obszarach, które są istotne z punktu widzenia lokalizacji parku, tj.:

- uwarunkowania środowiskowe obszaru,
- uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z:
  - położenia części obszaru w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - sąsiedztwa lotniska w Modlinie,
  - przebiegu drogi krajowej nr 7 Warszawa – Gdańsk,
  - planowanej (w środkowej części obszaru) zmiany przebiegu drogi krajowej nr 62 Wyszogród – Wyszaków (przebiegającej przez teren 3 analizowanych planów).

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym* ustala rejon dopuszczalne do zainwestowania związanego z usługami, aktywnością gospodarczą, funkcjami przemysłowymi, składami oraz zasady ich zagospodarowania. Ponadto dla terenów położonych w pasie nalotów lotniska w Modlinie plan określa ograniczenia wysokości zabudowy z uwzględnieniem wymagań lotniska. Dla wszystkich działań inwestycyjnych lub organizacyjnych dotyczących realizacji obiektów budowlanych na całym obszarze takich jak: maszty łączności, obiekty reklamowe, konstrukcje elektrowni wiatrowych, maszty sygnalizacyjne, naporowietrzne linie energetyczne, obiekty urządzeń technicznych itp., których wysokość przekracza określoną planem dopuszczalną wysokość zabudowy – budynku, ustala dla inwestorów nakaz uzyskania zgody na zre-

alizowanie lub umieszczenie obiektu od Urzędu Gminy Zakroczym i organu właściwego do uzgodnienia.

W *Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym* wyznaczona strefa pokrywa się z lokalizacją następujących funkcji:

- UW – tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej oraz usług niecentrowanych,
- UW/P – tereny aktywności gospodarczej nieprzemysłowej, usług niecentrowanych oraz tereny produkcji, składów i magazynów,
- UKS – tereny usług komunikacji samochodowej,
- P – tereny produkcji, składów, magazynów wielkopowierzchniowych,
- R1 - tereny upraw rolnych z dopuszczeniem realizacji zabudowy siedliskowej,
- R2 – tereny upraw rolnych bez prawa realizacji zabudowy,
- ZD – teren ogrodów działkowych.

Obszary o funkcji oznaczonej symbolem R1, R2 i ZD zostały zakwalifikowane do strefy gospodarczo-przemysłowej w wyniku generalizacji projektów zmian studiów.

- UW 321 – przeznaczenie podstawowe: usługi rzemiosła, drobne zakłady wytwórcze, usługi budowlane, usługi motoryzacyjne, magazyny z wykluczeniem magazynów wielkoprzestrzennych o charakterze logistycznym, obiekty handlowe o maksymalnej powierzchni sprzedaży 300m<sup>2</sup>;
- UW/P 308, 309, 312, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 325, 327, 329, 330, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342 – przeznaczenie podstawowe: aktywność gospodarcza nieprzemysłowa, usługi niecentrowane, produkcja, składy i magazyny;
- UKS – przeznaczenie podstawowe: usługi motoryzacyjne związane z obsługą, ruchu komunikacyjnego na trasach krajowych (stacje benzynowe, stacje obsługi samochodów);
- P 326, 328, 331, 332 – przeznaczenie podstawowe: produkcja, składy, magazyny wielkopowierzchniowe;
- R1 307 – przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- R2 236, 311 – przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- ZD 235 – przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe.

Przedmiotem planu *Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna* jest część *Mazowieckiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej*, tj. zespół przemysłowo-składowo-usługowy wraz z przedstawieniem zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierii

miejskiej. Plan przekształca teren z rolniczego na budowlany, ustalając jednocześnie zasady zagospodarowania wynikające z uwarunkowań środowiskowych, tj. położenia częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Do strefy gospodarczo-przemysłowej został zakwalifikowany cały obszar planu *Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna*, z określonymi obszarami funkcjonalnymi oznaczonymi symbolami P, S, U o następującym przeznaczeniu terenu:

- przemysł, składy, usługi wszelkich typów, jako przeznaczenie podstawowe,
- inne, pod warunkiem braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym, np. siedziby firm, administracja i tereny sportowo-rekreacyjne (zwłaszcza wskazane w strefie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), jako przeznaczenie dopuszczalne.

Ponadto plan ustala dla obszaru funkcjonalnego ZI przeznaczenie terenu jako podstawowe – zieleń izolacyjną.

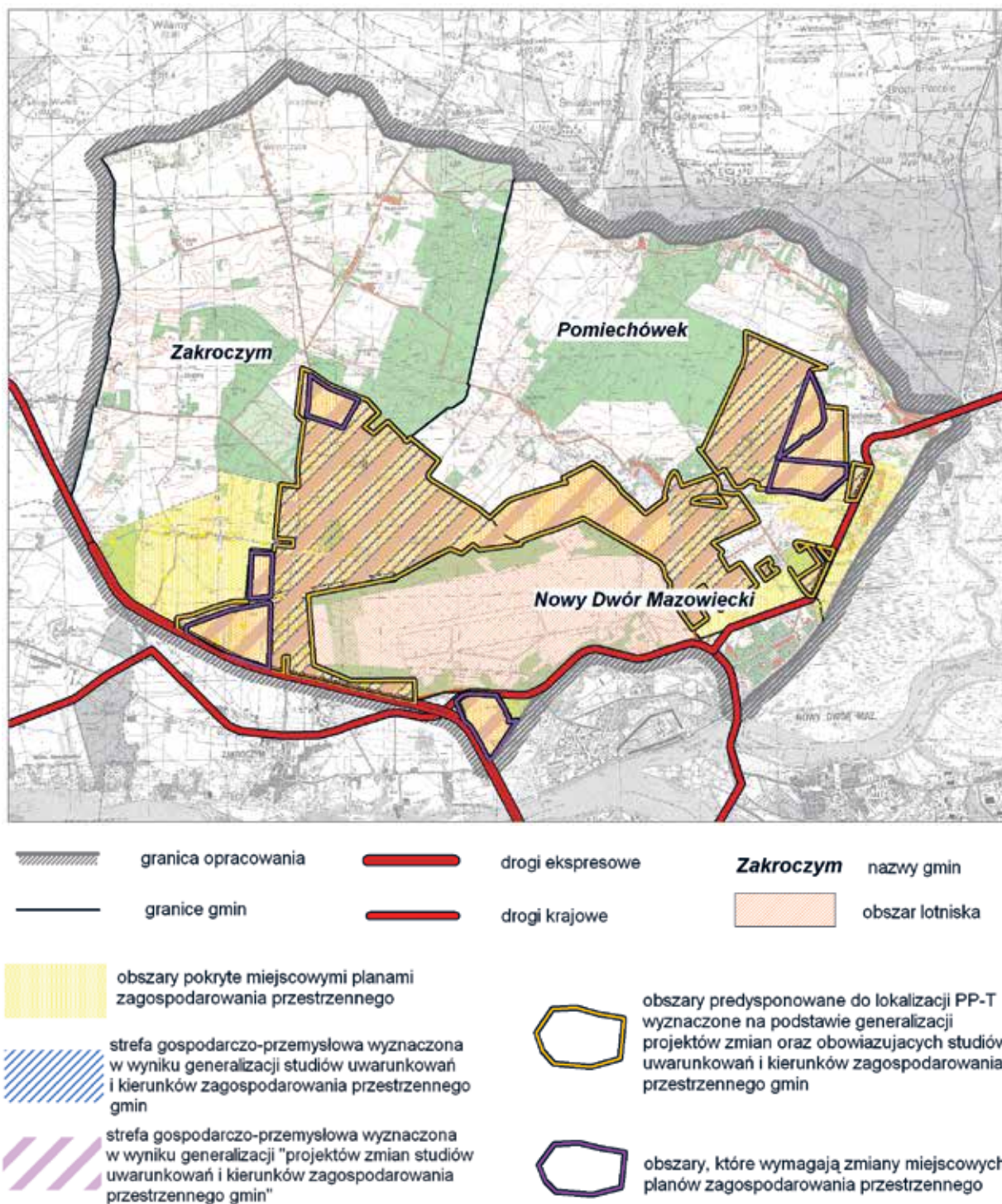
Celem regulacji zawartych w ustaleniach *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap VII – wieś Stanisławowo* jest ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod działalność usługową i usługowo-produkcyjną, zabezpieczenie terenów pod rozbudowę sieci komunikacji krajowej, uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy oraz ochronę istniejących walorów środowiska przyrodniczego.

Z obszaru objętego *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap VII – wieś Stanisławowo* w skład wyznaczonej strefy gospodarczo-przemysłowej zostały zakwalifikowane tereny oznaczone symbolem:

- F1UP – przeznaczenie podstawowe: tereny działalności usługowo-produkcyjnej;
- C2R OK – przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, tereny obsługi komunikacji, tereny adaptowanej, istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- C4UP – przeznaczenie podstawowe: tereny działalności usługowo-produkcyjnej;
- E1R i E2R – przeznaczenie podstawowe: tereny rolne z zakazem realizacji zabudowy. E1R i E2R zakwalifikowano do strefy gospodarczo-przemysłowej w wyniku generalizacji projektów zmian studiów.

Po przeprowadzonej analizie szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenach wchodzących w skład strefy gospodarczo-przemysłowej, stwierdzono, iż obecne przeznaczenie części tych

Rysunek 4. Strefy predysponowane do lokalizacji parku na podstawie generalizacji Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gmin i ich projektów zmian



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zakroczym, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki

terenów eliminuje lokalizację parku. W związku z powyższym realizacja zamierzeń samorządu województwa na wyznaczonym obszarze będzie wymagała zmian w ustaleniach miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak tereny przylotniskowe, zakwalifikowane do strefy gospodarczo-przemysłowej, są terenami, na których możliwa jest realizacja parku ze względu na projekto-

wane zmiany w polityce przestrzennej samorządów gminnych. Zmiany te dotyczą głównie przeznaczenia terenów rolnych pod inwestycje, dzięki czemu możliwa będzie lokalizacja parku z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych prawa miejscowego. Ponadto gmina Zakroczym w projektowanych zmianach zagospodarowania przestrzennego określiła tereny *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym i zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna* jako obszary, dla których zamierza w pierwszej kolejności sporządzić zmiany.

#### 4.4. Czynniki ważne dla lokalizacji parku wynikające z przeprowadzonej analizy planistycznej

- Kierunki zagospodarowania przestrzennego gmin pozwalające określić wspólną dla obszaru politykę przestrzenną, wyrazem której jest wyznaczona strefa gospodarczo-przemysłowa.
- Korzystne zmiany w polityce przestrzennej samorządów lokalnych dotyczące kierunków rozwoju gmin.
- Ustalenia prawa miejscowego, które częściowo umożliwiają realizację inwestycji, a częściowo wymagają zmian.

## 5. Wytyczne dla realizacji parku przemysłowo-technologicznego w Modlinie

### 5.1. Tereny predysponowane do rozwoju parku przemysłowo-technologicznego na terenach przylotniskowych w Modlinie.

Terenem predysponowanym do lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego jest strefa gospodarczo-przemysłowa wyznaczona w wyniku generalizacji kierunków rozwoju gmin określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>34</sup> (*Rysunek 5. Strefa gospodarczo-przemysłowa predysponowana do lokalizacji parku*).

W celu wskazania terenów najbardziej dogodnych dla realizacji inwestycji, jaką jest park, wyznaczoną strefę poddano ocenie.

Ze względu na różnorodne uwarunkowania terenów wewnątrz wyznaczonej strefy, podzielono ją na 5 części obejmujących obszary charakteryzujące się podobnymi cechami (*Rysunek 6. Obszary predysponowane do lokalizacji parku*):

- obszar nr 1 to teren położony w gminie Zakroczym, obejmujący grunty Skarbu Państwa, położony w granicach *Zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna*, o przeznaczeniu terenu pod przemysł, składy i usługi;
- obszar nr 2 obejmuje tereny położone w gminie Pomiechówek w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, nieposiadające miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajdujące się

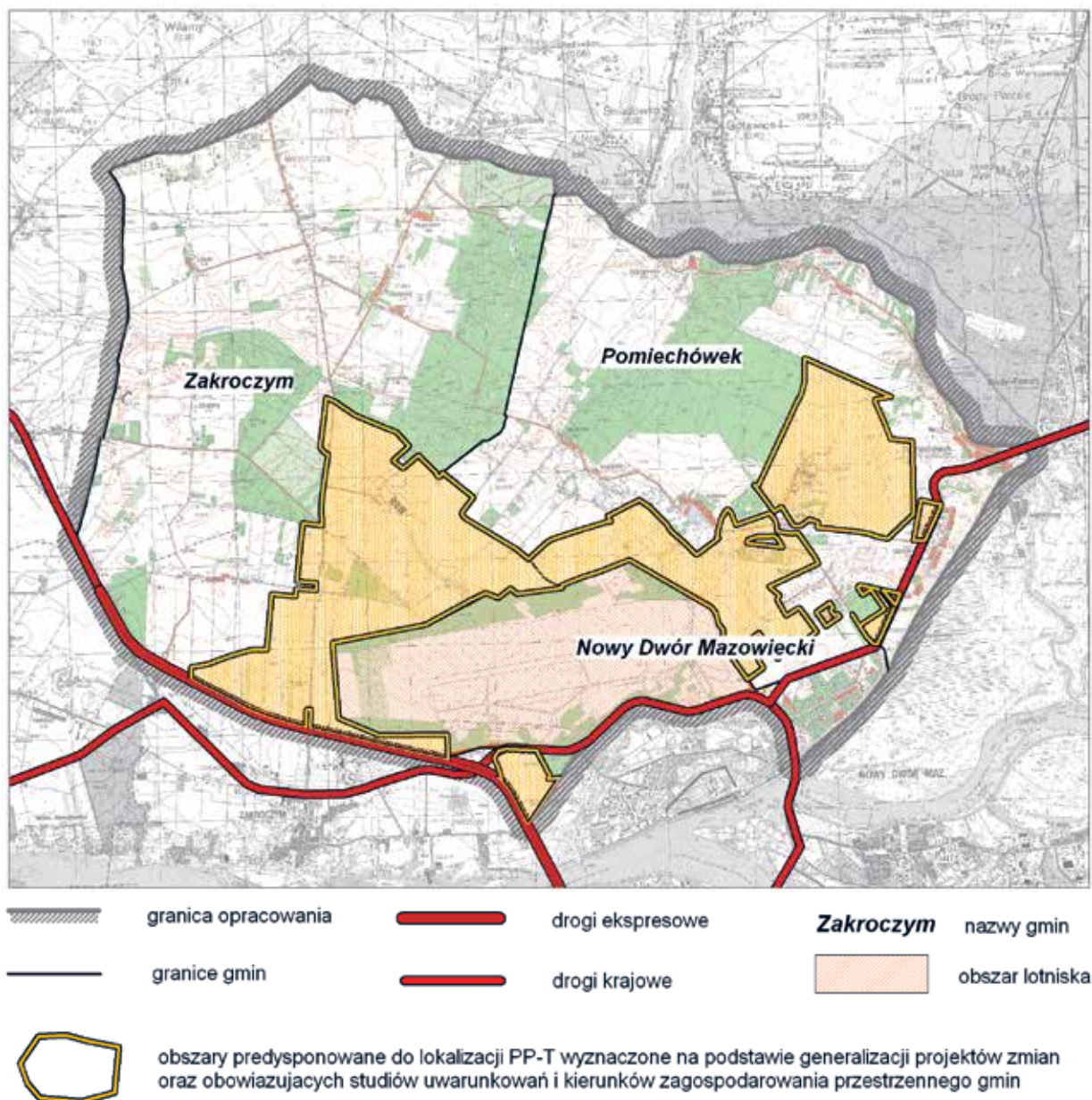
w strefie ograniczonego użytkowania ze względu na potencjalne zagrożenie hałasem. Obszar ten posiada w strukturze własności grunty Skarbu Państwa oraz grunty prywatne;

- obszar nr 3 położony jest na terenie gminy Pomiechówek, w znacznej części obejmujący grunty Skarbu Państwa, natomiast na terenie położonym w granicach *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap VII – wieś Stanisławowo*, obejmuje grunty stanowiące własność prywatną.
- obszar nr 4 zlokalizowany jest w gminie Zakroczym, obejmuje teren, na którym obowiązuje *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym*, w strukturze własności posiada grunty prywatne;
- obszar nr 5, podobnie jak obszar nr 4, położony jest w gminie Zakroczym w granicach *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym* i obejmuje tereny upraw rolnych, charakteryzuje się mieszaną strukturą własności gruntów.

Zakwalifikowane do strefy gospodarczo-przemysłowej, wyznaczonej w wyniku generalizacji obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obszary oznaczone symbolem 2' i 3' nie zostały przyjęte do dalszej analizy, ponieważ w projektowanych zmianach kierunków rozwoju gmin obszary te przewidywane są do rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

<sup>34</sup> Studia obowiązujące i projekty ich zmian.

Rysunek 5. Strefa gospodarczo-przemysłowa predysponowana do lokalizacji parku



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zakroczym, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki

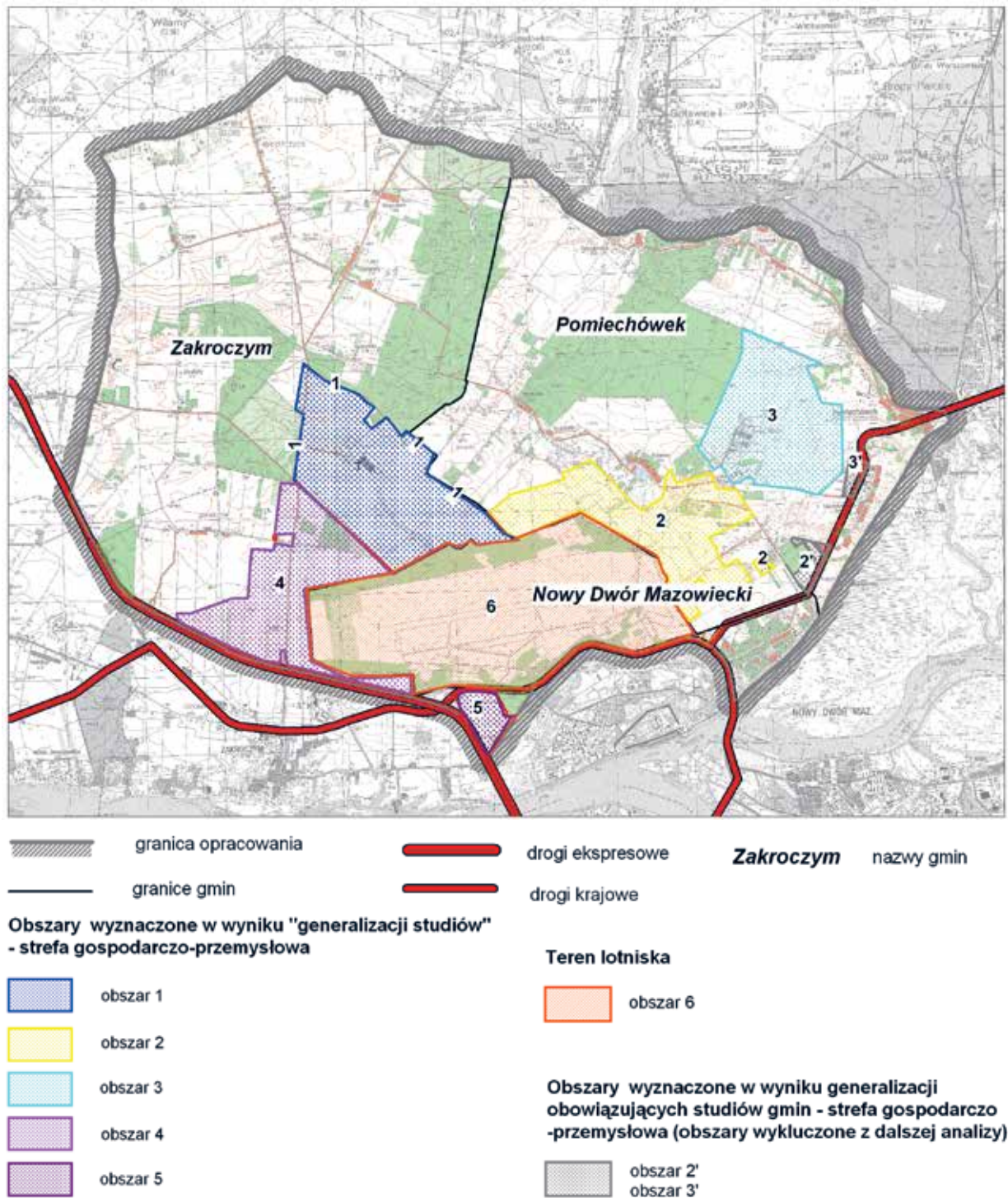
Po przeprowadzonej już analizie planistycznej podjęto decyzję o włączeniu jeszcze jednego obszaru do szczegółowych analiz. Jest to teren lotniska oznaczony na mapie numerem 6.

Są to grunty, które Skarb Państwa przekazał w formie darowizny na rzecz Samorządu Województwa Mazowieckiego. Aktu przekazania dokonał Wojewoda Mazowiecki na podstawie aktu notarialnego w lipcu 2010 roku.

Wyznaczone w powyższy sposób obszary zostały poddane szczegółowej ocenie, w zakresie uwarunkowań decydujących o możliwości lokalizacji parku przemysłowo-technologicznego:

- uwarunkowań środowiskowych,
- uwarunkowań: infrastruktury komunikacyjnej i infrastruktury technicznej,
- struktury własności gruntów,
- uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa lotniska,

Rysunek 6. Obszary predysponowane do lokalizacji parku



Źródło: opracowanie własne na podstawie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin: Zakroczym, Pomiechówek, Nowy Dwór Mazowiecki

- ustaleń prawa miejscowego.

Ocena polegała na przyznaniu punktów zgodnie z przyjętą pięciostopniową skalą od -2 do 2 punktów, według podanych w poniższej tabeli kryteriów,

a następnie na przeprowadzeniu ocen szczegółowych wskazujących obszary najkorzystniejsze dla lokalizacji parku w zakresie poszczególnych uwarunkowań.

Liczba punktów	Opis kryteriów
2	Tereny charakteryzujące się uwarunkowaniami bardzo korzystnymi dla lokalizacji parku.
1	Tereny charakteryzujące się uwarunkowaniami korzystnymi dla lokalizacji parku.
0	Tereny charakteryzujące się uwarunkowaniami obojętnymi dla lokalizacji parku.
-1	Tereny charakteryzujące się uwarunkowaniami niekorzystnymi dla lokalizacji parku.
-2	Tereny charakteryzujące się uwarunkowaniami bardzo niekorzystnymi dla lokalizacji parku.

### 5.1.1. Uwarunkowania środowiskowe

Szczegółowa ocena uwarunkowań środowiskowych występujących na analizowanym terenie polegała na ocenie obszarów ze względu na występujące zasoby i walory przyrodnicze, tj. obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną prawną, lasy oraz grunty o najwyższej i wysokiej przydatności dla rolnictwa. Wytypowane obszary poddano ocenie, przyznając im punkty według przyjętego kryterium opisanego w poniższej tabeli.

Liczba punktów	Opis kryteriów
2	Tereny dogodne dla lokalizacji parku ze względu na brak ograniczeń wynikających z występowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego oraz tereny nieobjęte ochroną prawną.
1	Tereny dogodne dla lokalizacji parku ze względu na nieznaczne ograniczenia wynikające z występowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego.
0	Tereny, na których występowanie walorów i zasobów przyrodniczych w sposób obojętny wpływa na lokalizację parku.
-1	Tereny niekorzystne dla lokalizacji parku ze względu na ograniczenia wynikające z występowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego.
-2	Tereny niekorzystne dla lokalizacji parku ze względu na bardzo duże ograniczenia wynikające z występowania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego.

Przy ocenie brano pod uwagę występowanie terenów cennych przyrodniczo, które mogą wpływać na realizację inwestycji. Taki teren występuje na obszarze nr 6 i jest to obszar Natura 2000. Jednak ze względu na to, że obszar nr 6 jest terenem funkcjonującego lotniska, możliwa jest również lokalizacja parku na tym obszarze przy przestrzeganiu wymienionych warunków dotyczących ochrony nietoperzy i ich siedlisk w związku z obszarem Natura 2000 nałożonych postanowie-

niem Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2008 roku znak: WŚR.I.DC.EM/6613/1/112/05<sup>35</sup>.

Ocena szczegółowa według przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych					Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	
1	1					1
2	1					1
3	1					1
4	1					1
5	1					1
6	1					1

Kolejnym ocenianym elementem środowiska przyrodniczego było pokrycie obszarów lasami. Wszystkie oceniane obszary charakteryzują się zasobami leśnymi niepowodującymi ograniczeń przy realizacji parku, w związku z czym otrzymały następującą liczbę punktów: obszary numer 4 i 6 po 1 punkcie, pozostałe po 2 punkty.

Jeśli chodzi o gleby o najwyższej i wysokiej przydatności dla rolnictwa, największa ich powierzchnia występuje na obszarach o numerach: 3, 4 i 5. W związku z czym obszary te otrzymały po -1 punkcie. Ponadto bardzo dobre gleby występują również na obszarze numer 6, lecz na terenie wyznaczonym pod realizację pasa startowego lotniska. Dlatego w ocenie szczegółowej obszar ten oceniono jako teren dogodny dla lokalizacji parku i przyznano mu 1 punkt. Pozostałe obszary, tj. 1 i 2 otrzymały 0 punktów.

Po przeprowadzeniu ww. analizy dokonano oceny szczegółowej polegającej na przyznaniu obszarom uśrednionych punktów wynikających z poszczególnych uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

W wyniku przeprowadzonej oceny szczegółowej uwarunkowań środowiskowych wszystkie analizowane obszary otrzymały po 1 punkcie i zostały ocenione jako tereny korzystne dla realizacji parku, gdyż występujące na nich ograniczenia środowiska przyrodniczego w sposób nieznaczny wpływają na jego lokalizację.

<sup>35</sup> Decyzja Burmistrza Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 12 marca 2009 roku, znak: Gk.7624-4/05/06/08/09.



### 5.1.2. Infrastruktura komunikacyjna

Kolejnym elementem poddanym analizie był potencjał infrastruktury komunikacyjnej na wyznaczonych obszarach. W ramach niniejszej oceny za główne kryterium przyjęto położenie wyznaczonych obszarów względem istniejących i projektowanych dróg krajowych, istniejących dróg niższej rangi oraz kolei (Rysunek 1). Terenom położonym w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie istniejących dróg krajowych, magistrali kolejowej, ze względu na dobrą dostępność do istniejących dróg i możliwość ich rozbudowy przyznano 2 punkty. Dotyczyło to 5 z 6 analizowanych terenów, tylko obszar nr 1 ze względu na słabszą dostępność komunikacyjną, tj. położenie względem projektowanych dróg krajowych i istniejących dróg powiatowych otrzymał 1 punkt.

Liczba punktów	Opis kryterium
2	Obszar położony w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie istniejących dróg krajowych, magistrali kolejowej – tereny najbardziej korzystne dla lokalizacji parku, stwarzające warunki dla rozbudowy dróg dojazdowych i obsługę terenu.
1	Obszar położony w bezpośrednim lub bliskim sąsiedztwie projektowanych dróg krajowych oraz istniejących dróg powiatowych – obsługa terenów po zrealizowaniu projektowanych dróg.

Ocena szczegółowa według przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych					Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	
1	1	1				2
2	1	2				3
3	1	2				3
4	1	2				3
5	1	2				3
6	1	2				3

### 5.1.3. Infrastruktura techniczna

Analizując wyposażenie w infrastrukturę techniczną, ocenie poddano wyposażenie wyznaczonych terenów w istniejące i projektowane: linie energetyczne 110 kV, stacje elektroenergetyczne, gazociągi wysokiego ciśnienia, stacje redukcyjno-pomiarowe, oczyszczalnie ścieków, ujęcia wód podziemnych. Ze względu na fakt, że projektowana infrastruktura techniczna wynika z planów rozwojowych gmin zawartych w obowiązujących i projektowanych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, infrastrukturę istniejącą i projektowaną potraktowano na jednakowym poziomie. Za główne kryterium przyjęto liczbę zlokalizowanych lub planowanych na danym obszarze elementów infrastruktury. Ocenie nie poddano jakości sieci przesyłowej i stanu technicznego poszczególnych elementów infrastruktury technicznej.

Liczba punktów	Opis kryterium
2	Zlokalizowanie dwóch i więcej elementów infrastruktury technicznej (istniejącej lub projektowanej).
1	Zlokalizowanie jednego elementu infrastruktury technicznej (istniejącej lub projektowanej).
0	Lokalizacja terenu w bliskim sąsiedztwie istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej (przynajmniej jednego).

Ocena szczegółowa według przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych					Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	
1	1	1	2			4
2	1	2	1			4
3	1	2	0			3
4	1	2	2			5
5	1	2	0			3
6	1	2	0			3

### 5.1.4. Struktura własności gruntów

W strukturze własności gruntów za główne kryterium przyjęto formę własności. Zgodnie z założeniami, inicjatorem parku będzie Samorząd Województwa Mazowieckiego, dlatego też terenom lotniska należącym do samorządu województwa przyznano największą liczbę punktów. Pozostałe tereny będące własnością Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub osób prywatnych przy lokalizacji parku będą wymagały zmiany struktury własności lub zmiany formy gospodarowania tymi nieruchomościami. W związku z powyższym terenom należącym do Skarbu Państwa przyznano 1 punkt, natomiast terenom prywatnym ze względu na największe trudności w ich pozyskaniu, tj. koniecznością wykupu, dzierżawy itp., przyznano najmniejszą liczbę punktów (-2). Terenom o mieszanej strukturze własności, co dotyczyło obszarów nr 2,3,5 nie przyznawano punktów ze względu na zróżnicowany stopień trudności pozyskania tych gruntów.

Liczba punktów	Opis kryterium
2	Tereny należące do samorządu województwa.
1	Tereny będące własnością Skarbu Państwa.
0	Tereny o mieszanej strukturze własności (Skarb Państwa i własność prywatna).
-2	Tereny prywatne.

Ocena szczegółowa według przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych						Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	Ustalenia prawa miejscowego	
1	1	1	2	1			5
2	1	2	1	0			4
3	1	2	0	0			3
4	1	2	2	-2			3
5	1	2	0	0			3
6	1	2	0	2			5

### 5.1.5. Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa lotniska

Przeprowadzenie rankingu terenów o największych możliwościach dla lokalizacji infrastruktury tworzącej park dotyczy 6 wyznaczonych stref.

Liczba punktów	Opis kryteriów
2	Tereny znajdujące się poza strefą ograniczeń wysokościowych dla lokalizacji budynków parku.
1	Tereny, które w znacznym stopniu można wykorzystać dla lokalizacji budynków parku, pomimo istniejącej i projektowanej infrastruktury.

Ocena szczegółowa w ramach przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych						Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	Ustalenia prawa miejscowego	
1	1	1	2	1	1		6
2	1	2	1	0	1		5
3	1	2	0	0	2		5
4	1	2	2	-2	1		4
5	1	2	0	0	2		5
6	1	2	0	2	1		6

W ramach niniejszego rankingu, dla lokalizacji potencjalnych obiektów parku, przyjęto ograniczenia wysokości budynków dla parku w oparciu o sporządzoną *mapę z naniesionymi ograniczeniami wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu*<sup>36</sup>. Mapa, zwana także „mapą przeszkodową”, sporządzana jest dla każdego lotniska i określa dopuszczalne wymiary budynków w sąsiedztwie lotniska w metrach nad poziomem morza (*Rysunek 3*). Wobec tak przyjętych założeń, teren nr 1, uwzględniając projekt rozbudowy drugiego pasa, otrzymuje 1 punkt, ze względu na fakt, że teren ten nie w pełni można wykorzystać dla lokalizacji obiektów związanych z parkiem. Tereny nr 2 i 4, ana-

<sup>36</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 30 kwietnia 2004 roku w sprawie klasyfikacji lotnisk i rejestru lotnisk cywilnych (Dz.U. z dnia 31 maja 2004 r.)

logicznie jak nr 1, otrzymują po 1 punkcie, ze względu na zajęcie obszaru dla tzw. torów, tras startów i lądowań samolotów. Wyznaczone tereny nr 3 i 5, uwzględniając sąsiedztwo lotniska i związane z nim stosunkowo niewielkie ograniczenia, klasyfikują się bardzo korzystnie, i w ramach przyjętej punktacji przyznano im 2 punkty. Teren lotniska oznaczony na mapie numerem 6, ze względu na istnienie pasa startowego, zabudowę lotniskową i związane z nimi ograniczenia, w tym przede wszystkim wysokości budynków, daje możliwości tylko w niewielkim stopniu zagospodarowania infrastrukturą parkową, wobec czego otrzymał 1 punkt. Na obszarze tym znajdują się także tereny prawnie chronione, tj. „Forty Modlińskie”, w jego południowo-wschodniej części.

### 5.1.6. Ustalenia prawa miejscowego

Ze względu na uwarunkowania wynikające z ustaleń prawa miejscowego wytypowane obszary poddano szczegółowej ocenie, przyznając punkty według poszczególnych kryteriów:

Liczba punktów	Opis kryteriów
2	Tereny, które posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami umożliwiającymi lokalizację parku.
1	Tereny posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które częściowo umożliwiają lokalizację parku, a częściowo wymagają zmiany ustaleń.
0	Tereny, dla których nie zostały sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, lokalizacja przyszłej inwestycji będzie wymagała uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
-1	Tereny, które posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami wymagającymi zmiany oraz częściowo nie posiadają mpzp.
-2	Tereny posiadające miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, lecz wymagają zmiany ustaleń (aktualne ustalenia wykluczają lokalizację parku).

Ze względu na uwarunkowania wynikające z ustaleń prawa miejscowego największą liczbę punktów uzyskał obszar oznaczony numerem 1. Dla obszaru został sporządzony plan *Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna*, który określa przeznaczenie podstawowe terenu pod: przemysł, składy, usługi wszelkich typów i zarazem pozwala na realizację parku.

Ocena szczegółowa według przyjętego kryterium:

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych						Liczba punktów ogółem
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	Ustalenia prawa miejscowego	
1	1	1	2	1	1	2	8
2	1	2	1	0	1	0	5
3	1	2	0	0	2	-1	4
4	1	2	2	-2	1	1	5
5	1	2	0	0	2	-2	3
6	1	2	0	2	1	0	6

### 5.2. Rekomendacje dla lokalizacji parku

W celu wytypowania obszaru o najdogodniejszych warunkach sprzyjających lokalizacji parku sporządzono ranking będący efektem analiz szczegółowych. Punkty przyznawane w powyższych analizach zostały zsumowane i stworzyły ranking obszarów, na których lokalizacja parku jest najbardziej dogodna.

#### 5.2.1. Rekomendacje obszarów

Numer obszaru	Liczba punktów przyznana w ocenach szczegółowych						Liczba punktów ogółem	Miejsce w rankingu	Oznaczenie terenu na mapie
	Uwarunkowania środowiskowe	Infrastruktura komunikacyjna	Infrastruktura techniczna	Struktura własności gruntów	Sąsiedztwo lotniska	Ustalenia prawa miejscowego			
1	1	1	2	1	1	2	8	I	A
2	1	2	1	0	1	0	5	III	B
3	1	2	0	0	2	-1	4	IV	C
4	1	2	2	-2	1	1	5	III	D
5	1	2	0	0	2	-2	3	V	E
6	1	2	0	2	1	0	6	II	F

Obszar oznaczony numerem 1 w przeprowadzonym rankingu wyznaczonych obszarów otrzymał łącznie największą liczbę punktów. Teren ten charakteryzuje się korzystnymi uwarunkowaniami mającymi wpływ na lokalizację parku. Należą do nich: nieznaczne ograniczenia środowiska przyrodniczego, dobre wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej oraz projektowana droga krajowa, jak również struktura własności gruntów, tj. w całości własność Skarbu Państwa. Ograniczenia tego terenu związane są z położeniem w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska i projektowanego drugiego pasa startowego. Wiąże się to z ograniczeniem wysokości budynków, ale jednocześnie to sąsiedztwo jest atutem dla potencjalnych użytkowników parku. Kolejnym terenem predysponowanym do lokalizacji parku, w ramach rankingu, jest obszar numer 6. Ze względu na zasoby środowiskowe związane przede wszystkim z obszarem Natura 2000, realizacja parku jest możliwa przy zastosowaniu szczegółowych zaleceń zapisanych w decyzji środowiskowej dla lotniska. Obszar ten charakteryzuje się dogodną strukturą własności gruntów, ponieważ jest to własność Samorządu Województwa Mazowieckiego. Ma to znaczenie dla parku, gdyż jego inicjatorem jest właśnie samorząd województwa. Ponadto obszar numer 6 ma bardzo dobre usytuowanie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej oraz dysponuje bocznicą kolejową, która ma zostać poddana modernizacji w celu uruchomienia połączenia kolejowego portu lotniczego ze stacją Modlin. Ograniczenia wiążą się z istniejącym pasem startowym (co związane jest m.in. z wysokością budynków). W przypadku lokalizacji parku na tym obszarze istnieje możliwość powiększenia go o tereny obszarów numer 2 i 4 ze względu na ich bezpośrednie sąsiedztwo oraz brak granic utrudniających ciągłość zabudowy, co jest niewątpliwym atutem.

Obszary oznaczone numerem 2 i numerem 4, otrzymały po 5 punktów, plasując się tym samym na 3 miejscu w rankingu. Obszary te charakteryzują się korzystnymi uwarunkowaniami infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej, a uwarunkowania środowiskowe nie stanowią większych barier. Jest to stosunkowo korzystny obszar ze względu na sąsiedztwo lotniska, należy jednak uwzględnić w lokalizacji parku tory tras i stratów samolotów. Jednak obszar numer 4 charakteryzuje się bardzo niekorzystną strukturą własności gruntów ze względu na rozdrobnienie własności prywatnej. W związku z powyższym lokalizacja parku na przedmiotowych obszarach będzie wiązała się z pewnymi ograniczeniami spowodowanymi wykupem gruntów, a także zmianą ustaleń prawa miej-

scowego lub uzyskaniem stosownej decyzji administracyjnej.

Obszary numer 3 i numer 5 w rankingu zajęły dalsze pozycje, odpowiednio miejsce 4 i 5. Największym utrudnieniem dla lokalizacji parku na tych terenach są ustalenia prawa miejscowego, tzn. przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także na obszarze nr 5 stosunkowo uboga infrastruktura techniczna, przy czym teren ten posiada dobrą dostępność komunikacyjną. Sąsiedztwo lotniska pozostaje bez wpływu na lokalizację obiektów parkowych.

Przeprowadzony ranking wyznaczył tereny 1 i 6 jako obszary wskazane dla realizacji inicjatywy parkowej ze względu na potencjał i niewielkie ograniczenia, które mają miejsce na tych obszarach. Dalej odpowiednio znajdują się tereny 2 i 4 oraz 3 i 5, które również dają możliwość rozwoju infrastruktury parkowej. Niemniej jednak wymagałoby to większych nakładów finansowych, jak i logistycznych.

### **5.2.2. Możliwa branża parku i źródła finansowania**

Wskazane obszary wymagają dalszych pogłębionych analiz planistyczno-ekonomicznych, które jednoznacznie określiłyby miejsca, na których mogą powstać obiekty parkowe. Po wyznaczeniu terenów dla lokalizacji parku oraz zawiązaniu np. spółki, kolejne etapy działań powinny obejmować m.in. określenie branży i/lub zakresu usług, rozmieszczenie i budowę niezbędnej infrastruktury technicznej parku, budowę obiektów administracyjno-biurowych, hotelowo-szkoleniowych, laboratoryjnych oraz logistycznych, określenie inwestora strategicznego, a także skali zatrudnienia.

W ramach przedmiotowego opracowania nie dokonano przesądzeń co do potencjalnej branży parku i charakteru organizacyjnego, co uzależnione jest m.in. od dalszych decyzji zainteresowanych podmiotów inicjatywą parkową. Plany dotyczą jednak utworzenia parku przemysłowo-technologicznego (co jest zawarte w tytule opracowania) bądź też parku usług logistycznych, co natomiast wiąże się z potencjałem, jakim jest lotnisko w Modlinie. Atutem dla potencjalnego parku przemysłowo-technologicznego jest bezpośrednie sąsiedztwo Warszawy (w tym Warszawska Przestrzeń Technologiczna – w trakcie powstawania), Zielonki, gdzie do 2012 roku ma powstać nowoczesne laboratorium lotnicze, a także nieznaczna odległość do Otwocka – Świerka (Mazowiecki Park Technologiczny – w trakcie realizacji), jako potencjalnych współpracowników parku.

Dla rozpoczęcia i prowadzenia działalności parku istotnym elementem są źródła finansowania. Poza kapitałem wyjściowym wspólników źródłem wsparcia powstania i rozwoju parku mogą być środki finansowe pochodzące z funduszy europejskich, które za pośrednictwem programów operacyjnych (zarówno ogólnokrajowych, jak i regionalnych) są dostępne dla potencjalnych beneficjentów. W obecnej perspektywie finansowej 2007-2013 możliwość dofinansowania takich przedsięwzięć dawały: Program Operacyjny Innowacyjna Gospodarka oraz Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego. Jednakże czas potrzebny na podjęcie współpracy najważniejszych dla nowego parku podmiotów i przygotowanie szczegółowej dokumentacji prawdopodobnie nie pozwoli na aplikowanie o środki unijne w obecnym okresie finansowania. Dlatego też należałoby skoncentrować się na możliwości pozyskania środków w nowej perspektywie finansowej 2014-2020.

Ważną kwestią jest też finansowanie przedsięwzięć umieszczonych w parkach. Może ono przebie-

gać w formie pomocy w pozyskaniu inwestora strategicznego lub poprzez umożliwienie kontaktu z tzw. aniołami biznesu lub funduszem venture capital. Pomoc ta przyjmuje zwykle formę szkoleń, konferencji i usług doradczych, zarówno z zakresu powstawania i rozwoju przedsiębiorstw, jak i zagadnień związanych z transferem technologii i ochrony własności intelektualnej. Podstawą działania w tym zakresie jest budowa marki samego parku i jego promocja, gdyż pozytywny wizerunek organizacji parkowej może stanowić jedną z głównych kart przetargowych przy pozyskiwaniu lokatorów.

Park przemysłowo-technologiczny to jeden z instrumentów służących rozwojowi nowoczesnej gospodarki. Stwarza korzystne warunki dla inwestorów chcących lokalizować swoje inwestycje w dogodnych warunkach, jak również dla lokalnych społeczności, tworząc m.in. nowe miejsca pracy. Możliwość zapewnienia takich warunków jest jednak uzależniona od zaangażowania władz samorządowych, dogodnej lokalizacji i przygotowanej infrastruktury parku.

## Podsumowanie

Opracowanie *Wstępna koncepcja utworzenia parku...* jest przejawem aktywnych działań Samorządu Województwa Mazowieckiego, ukierunkowanych na pobudzenie aktywności gospodarczej regionu, o czym napisano już we wstępie opracowania. Wykonane analizy w ramach opracowania posłużyły wskazaniu potencjalnych/możliwych terenów, na których przedsięwzięcie pn. „Park” może zostać zainicjowane przez samorząd województwa. Niniejsze opracowanie uwzględnia istniejące i potencjalne ograniczenia związane z uwarunkowaniami techniczno-przyrodniczymi, na których możliwa jest lokalizacja parku.

Zastosowanie subiektywnych rankingów w ramach poszczególnych obszarów pozwoliło na wyznaczenie najkorzystniejszych terenów. Należy jednak zaznaczyć, iż przedmiotowe opracowanie stanowi punkt wyjścia dla samorządu województwa, w oparciu o które można wykonać pogłębione analizy dotyczące zarówno charakteru, jak i konkretnej lokalizacji parku.

## Zmiany na terenach przylotniskowych po roku 2010<sup>37</sup>

Tereny przylotniskowe, dla których zostały wykonane analizy w ramach *Wstępnej koncepcji utworzenia parku przemysłowo-technologicznego na terenach przy-*

<sup>37</sup> Materiał opracowany w 2012 roku.

*lotniskowych Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin oraz na terenach należących do Skarbu Państwa. Studium programowo-przestrzenne*, w latach 2010-2012 były obszarem dynamicznych zmian rozwojowych, zachodzących na poziomie lokalnym i regionalnym, zarówno w kontekście działań koncepcyjnych, jak i wdrożeniowych.

Na poziomie lokalnym opracowano nowe dokumenty planistyczne, będące wyrazem polityki przestrzennej gmin. W październiku 2010 roku Rada Gminy Pomiechówek, a w grudniu 2011 roku Rada Gminy Zakroczym uchwałyły nowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Głównym czynnikiem mającym wpływ na intensyfikację działań Samorządu Województwa Mazowieckiego na tym terenie było uruchomienie w 2012 roku Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, który obok Lotniska Chopina w Warszawie jest międzynarodowym lotniskiem dla północno-wschodniej Polski. W zakresie lotniczych przewozów pasażerskich jest komplementarny dla portu w Warszawie. Plany rozwojowe lotniska w Modlinie obejmują rozbudowę w zakresie: terminala cargo, terminala 2 (chartery), nowych dróg kołowania, wydłużenia drogi startowej, HeliPadu i centrum serwisu samolotów.

Dla zwiększenia dostępności transportowej oraz lepszego skomunikowania portu lotniczego Warsza-

wa-Modlin z północno-zachodnią częścią Mazowsza, samorząd województwa podjął działania zmierzające do utworzenia nowego połączenia kolejowego Płocka z Warszawą. Planowana inwestycja obejmuje budowę odcinka linii kolejowej łączącej Płock z Modlinem wraz z podziemną stacją przy porcie lotniczym. Proces realizacji inwestycji rozpoczęto od opracowania wstępnego studium wykonalności dla inwestycji pn.: *Budowa nowej linii kolejowej w relacji Modlin – Płock*, które zostało wykonane na zlecenie Samorządu Województwa Mazowieckiego w październiku 2011 roku.

Kolejnym krokiem podjętym przez Samorząd Województwa Mazowieckiego w celu zdefiniowania polityki regionu wobec analizowanego obszaru było przystąpienie w 2011 roku do aktualizacji podstawowych dokumentów regionalnych, tj. *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego* oraz *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego*.

W aktualizowanej *Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego* działania i zadania rozwojowe ukierunkowano na:

- tworzenie warunków dla intensyfikacji działalności gospodarczej poprzez przygotowanie uzbrojonych terenów inwestycyjnych zgodnie z zapisami PZPVM poprzez pomoc w przygotowaniu uzbrojonych terenów inwestycyjnych w otoczeniu Warszawy, w tym w szczególności w pobliżu lotniska w Modlinie oraz
- wzmacnianie funkcji metropolitalnych poprzez utworzenie strefy aktywizacji gospodarczej przy lotnisku w Modlinie.

Projekt aktualizowanego *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* definiuje obszar wokół Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa-Modlin do obszarów szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, zaś zasady zagospodarowania tego obszaru obejmują:

- zrównoważony rozwój gospodarczy terenów okołolotniskowych, przy wykorzystaniu istniejącego potencjału obszaru, z wykształcaniem jak najszerzej strefy oddziaływania;

- zwiększanie spójności poprzez poprawę dostępności i wyposażenia infrastruktury transportowej w zakresie połączeń z Warszawą, Płockiem i Ciechanowem, a także wewnątrz obszaru;
- rozwój funkcji logistycznych i biznesowych – z utworzeniem podstrefy Modlin Warmińsko-Mazurskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej<sup>38</sup>;
- prowadzenie urbanizacji zgodnie z wyznaczonym obszarem ograniczonego użytkowania dla Lotniska Warszawa/Modlin;
- restrukturyzację funkcjonalną, polegającą na porządkowaniu i kształtowaniu stref funkcjonalnych (funkcji centralnych, zaplecza mieszkaniowego Warszawy, zaplecza przyrodniczego, klimatycznego i rekreacyjnego Warszawy, obszarów przemysłowo-gospodarczych oraz koncentracji rozwoju technologicznego wokół lotniska);
- wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego Twierdzy Modlin.

Uruchomienie lotniska w Modlinie jako nowego, istotnego elementu infrastruktury transportowej w regionie, skutkuje silnym oddziaływaniem na sąsiadujące z nim obszary. Wpływ lotniska na otaczające go tereny w dalszej perspektywie będzie ulegał wzmocnieniu w kontekście jego planów rozwojowych, w tym także uczestnictwa w dwóch projektach współfinansowanych ze środków EFRR w ramach inicjatywy INTERREG, w które zaangażowany jest Samorząd Województwa Mazowieckiego.

Projekt *D-AIR* dotyczy redukcji emisji CO<sub>2</sub> poprzez wdrażanie rozwiązań proekologicznych oraz zapewnienie transportu z/na lotnisko przyjaznego środowisku.

Projekt *airLED: Local economic development in airport catchment areas*<sup>39</sup> dotyczy poprawy poziomu zintegrowanych działań planistycznych na terenie Airport City/Aeropolis. Działania samorządu województwa skoncentrowane są na utworzeniu Modlin Airport City, z wykorzystaniem sprawdzonych i nowoczesnych rozwiązań organizacyjnych oraz dobrych praktyk z powodzeniem stosowanych na terenach innych europejskich lotnisk.

<sup>38</sup> W 2012 r. Warmińsko-Mazurska Specjalna Strefa Ekonomiczna wyraziła chęć utworzenia podstrefy Modlin WMSSE.

<sup>39</sup> Tłum. *airLED*: lokalny rozwój ekonomiczny w rejonach portów lotniczych.

## Słownik pojęć

**Kod referencyjny lotniska** – zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku, należy przez to rozumieć symbol złożony z cyfry i litery, stanowiący podstawę do ustalenia głównych parametrów pola manewrowego lotniska lotnictwa cywilnego dla samolotów oraz parametrów powierzchni ograniczających wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych w jego otoczeniu.

**Powierzchnia ograniczająca** – zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku, należy przez to rozumieć obszar terenu pozostający w zasięgu powierzchni ustalających dopuszczalne gabaryty zabudowy i obiektów naturalnych.

**Powierzchnia wznoszenia** – zgodnie z rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska – należy przez to rozumieć nachyloną płaszczyznę lub każdą inną ustaloną powierzchnię, usytuowaną poza końcem drogi startowej lub zabezpieczeniem wydłużonego startu.

**Tereny zamknięte** – to tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych<sup>40</sup>, którzy o ustaleniu terenu zamkniętego zawiadamiają Głównego Geodetę Kraju oraz podają klauzulę tajności informacji dotyczących obiektów znajdujących się na tym terenie.

Dokumentacja geodezyjna określająca przebieg granic i powierzchnię terenu zamkniętego przekazywana jest przez organy wydające decyzje o zamknięciu terenu właściwym terytorialnie starostom. Nadzór nad pracami geodezyjnymi i kartograficznymi na terenach zamkniętych sprawuje właściwy minister lub kierownik urzędu centralnego.

Jeżeli teren utracił charakter terenu zamkniętego, zarządzający nim obowiązany jest przekazać właściwemu staroście dokumentację geodezyjną i kartograficzną oraz sporządzone mapy w celu włączenia ich do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Zgodnie z art. 14 ust. 6 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 7171, z późn. zm.) planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, dlatego plan miejscowy nie zawiera przeznaczenia terenu zamkniętego. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

Na terenie opracowania występują 2 tereny zamknięte wyznaczone w studium gminy Pomiechówek. Są to tereny wojskowe zlokalizowane w miejscowościach Kosewo i Pomiechówek. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek wyznaczone w Kierunkach zagospodarowania jako „obszary bezpieczeństwa i obronności państwa”, natomiast w projekcie zmian Studium jako „tereny zamknięte (poza obszarami leśnymi)”. W miejscowości Kosewo teren zamknięty wyznaczono na działce o nr ewid. 84, a w miejscowości Pomiechówek na działce o nr ewid. 275/2, na obszarze której znajduje się obiekt Fort III wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków oraz uwzględniony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek jako obszar i obiekt chroniony na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.

Brak jest informacji dotyczących decyzji, na mocy których ustanowiono ww. obszary terenami zamkniętymi. Wiadomo natomiast, że Ministerstwo Obrony Narodowej przekazało obiekt Fort II, położony w miejscowości Kosewo (dz. nr ewid. 84), Agencji Mienia Wojskowego w celu przeznaczenia nieruchomości na sprzedaż.

Na potrzeby niniejszego opracowania, ze względu na brak danych, tereny te uznano za zamknięte zgodnie z obowiązującym studium oraz zgodnie z projektem jego zmiany. W związku z powyższym tereny te nie zostały poddane analizie.

<sup>40</sup> *Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne.*

## **Spis rysunków**

Rysunek 1. Infrastruktura komunikacyjna

Rysunek 2. Infrastruktura techniczna

Rysunek 3. Ograniczenia wynikające z sąsiedztwa lotniska

Rysunek 4. Strefy predysponowane do lokalizacji parku na podstawie generalizacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin i ich projektów zmian

Rysunek 5. Strefa gospodarczo-przemysłowa predysponowana do lokalizacji parku

Rysunek 6. Obszary predysponowane do lokalizacji parku

## **Spis wykresów**

Wykres 1. Struktura własności gruntów na zdelimitowanym obszarze (%)

## **Spis tabel**

Tabela 1. Struktura własności gruntów w ramach obszaru Lotnisko Warszawa/Modlin

Tabela 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru

## **Spis map**

Mapa 1. Zdjęcie satelitarne terenu objętego analizą

Mapa 2. Uwarunkowania środowiskowe

Mapa 3. Potencjał przyrodniczy

Mapa 4. Struktura własności gruntów

Mapa 5. Generalizacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

Mapa 6. Generalizacja projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

Mapa 7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Mapa 8. Obszary predysponowane do rozwoju parku – wyznaczone w wyniku generalizacji studiów gmin

Mapa 9. Obszary predysponowane do rozwoju parku po uwzględnieniu ograniczeń lotniskowych

Mapa 10. Tereny predysponowane do rozwoju parku we władaniu Samorządu Województwa Mazowieckiego

Mapa 11. Tereny predysponowane do rozwoju parku we władaniu Samorządu Województwa Mazowieckiego.



## **Materiały źródłowe**

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji – obejmującej *Modernizację lotniska Modlin w celu jego przystosowania do obsługi przewoźników niskokosztowych* nr Gk.7624-4/05/06/07/07/09, wydana przez Burmistrza Miasta Nowy Dwór

ERNST & YOUNG, Corporate Finance Sp. z o.o., styczeń 2007 r.

*Gminny plan gospodarki odpadami dla Gminy Zakroczym* – Uchwała Nr 123XXV/2004 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 listopada 2004 r.

*Kierunki zwiększania innowacyjności gospodarki na lata 2007-2013* – dokument przyjęty przez Radę Ministrów 4 września 2006 r.

*Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie* – przyjęta przez Radę Ministrów 13 lipca 2010 r.

*Krajowa strategia ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Programem działań na lata 2007-2013* – Uchwała nr 270/2007 Rady Ministrów z dnia 26 października 2007 r.

*Krajowy program oczyszczania ścieków komunalnych* – zatwierdzony przez Radę Ministrów 16 grudnia 2003 r. (aktualizowany i przyjęty 7 czerwca 2005 r. oraz 2 marca 2010 r.) *Monitor Polski*, nr 58, poz. 775 z 17 sierpnia 2010 r.

*Krajowy Program Zwiększania Lesistości*, przyjęty przez Radę Ministrów 23 czerwca 1995 r. (aktualizowany w 2002 r.)

*Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów gminy Pomiechówek etap VII – wieś Stanisławowo* – Uchwała Nr XI/111/2003 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 22 października 2003 r.

*Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym* – Uchwała Nr XI/54/2007 Rady Gminy Zakroczym z dnia 26 września 2007 r., *Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego* Nr 45 z 3 kwietnia 2008 r.

*Plan Gospodarki Odpadami dla Gminy Pomiechówek na lata 2006-2012* – Uchwała Nr XXX/223/05 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 16 listopada 2005 r.

*Plan Gospodarki Odpadami dla powiatu nowodworskiego na lata 2008-2011 z perspektywą do 2015 roku – aktualizacja* – załącznik do uchwały XVIII/98/2008 Rady Powiatu z dnia 28 lutego 2008 r.

*Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2008-2015 z rozszerzoną prognozą do roku 2020* – Uchwała Nr XVIII/171/2008 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2008 r.

*Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego* – Uchwała Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 r., *Dz.Urz. Województwa Mazowieckiego* Nr 139 z 19 lipca 2006 r.

*Program możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla Województwa Mazowieckiego* – Uchwała Nr 208/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 9 października 2006 r.

*Program ochrony powietrza dla strefy powiat nowodworski* – Uchwała Nr 229/08 z dnia 17 listopada 2008 r. Sejmiku Województwa Mazowieckiego, *Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego* Nr 216 z 15 grudnia 2008 r.

*Program ochrony środowiska dla Gminy Pomiechówek* – Uchwała Nr XXX/224/05 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 16 listopada 2005 r.

*Program ochrony środowiska dla Gminy Zakroczym na lata 2005-2008* – Uchwała Nr 124/XXV/2004 Rady Gminy Zakroczym z dnia 30 listopada 2004 r.

*Program ochrony środowiska dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki na lata 2007-2014* – Uchwała Nr 39/375/09 Rady Miasta Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 29 września 2009 r.

*Program ochrony środowiska dla powiatu nowodworskiego na lata 2008-2011 z perspektywą do 2015 roku – aktualizacja* – załącznik do uchwały Nr XVIII/99/2008 Rady Powiatu w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 28 lutego 2008 r.

*Program Rozwoju Sieci Lotnisk i Lotniczych Urządzeń Naziemnych* – przyjęty Uchwałą Nr 86/2007 Rady Ministrów w dniu 8 maja 2007 r.

Projekt zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek. Gmina zdrowego i przyjaznego środowiska*, sporządzonego zgodnie z Uchwałą Nr XVII/94/08 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek*.

Projekt zmiany *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym*, sporządzonego zgodnie z Uchwałą Nr XIII/78/2007 z dnia 12 grudnia 2007 r. Rady Gminy Zakroczym w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakroczym*. – Raport WIOS Roczna ocena jakości powietrza w województwie mazowieckim za 2009 r.

*Regionalna Strategia Innowacji dla Mazowsza na lata 2007-2015 – RIS MAZOVIA – Uchwała Nr 72/08 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 21 kwietnia 2008 r.*

*Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 98, poz. 1067 z późn. zm.)*

*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. Nr 130, poz. 1192 z późn. zm.)*

*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie klasyfikacji lotnisk i rejestru lotnisk cywilnych (Dz. U. z dnia 31 maja 2004 r.)*

*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826)*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek. Gmina zdrowego i przyjaznego środowiska – zatwierdzone Uchwałą Nr XXVIII/2007/05 Rady Gminy w Pomiechówku z dnia 13 lipca 2005 r.*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakroczym – zatwierdzone Uchwałą Nr 188/XLII/2001 Rady Gminy Zakroczym z dnia 29 marca 2001 r.*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Nowy Dwór Mazowiecki – zatwierdzone Uchwałą Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30 grudnia 1999 r.*

*Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020 (aktualizacja) – Uchwała Nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 r.*

*Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.)*

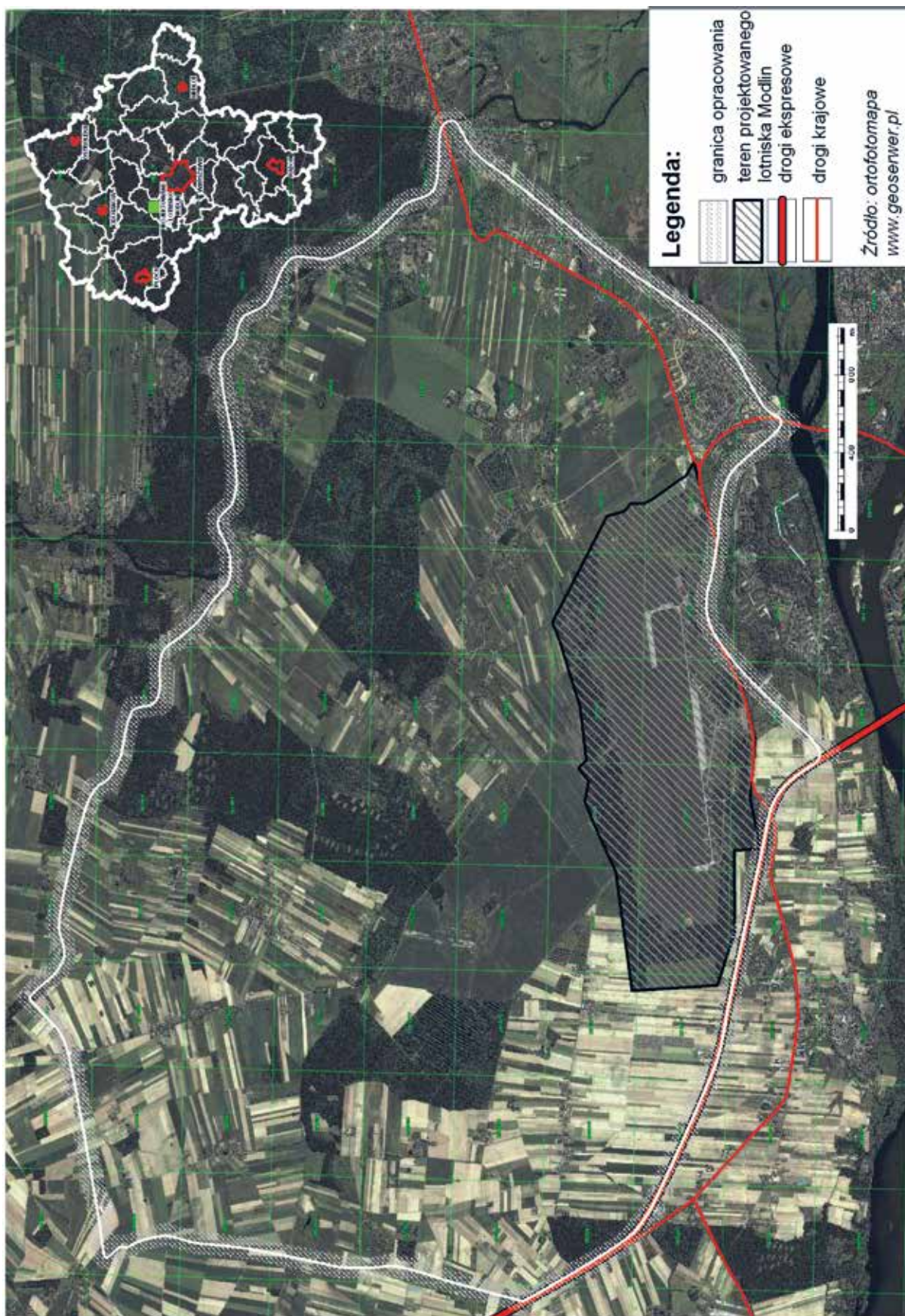
*Ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696 z późn. zm.)*

*Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2007-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015 – Uchwała Nr 164/07 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15 października 2007 r.*

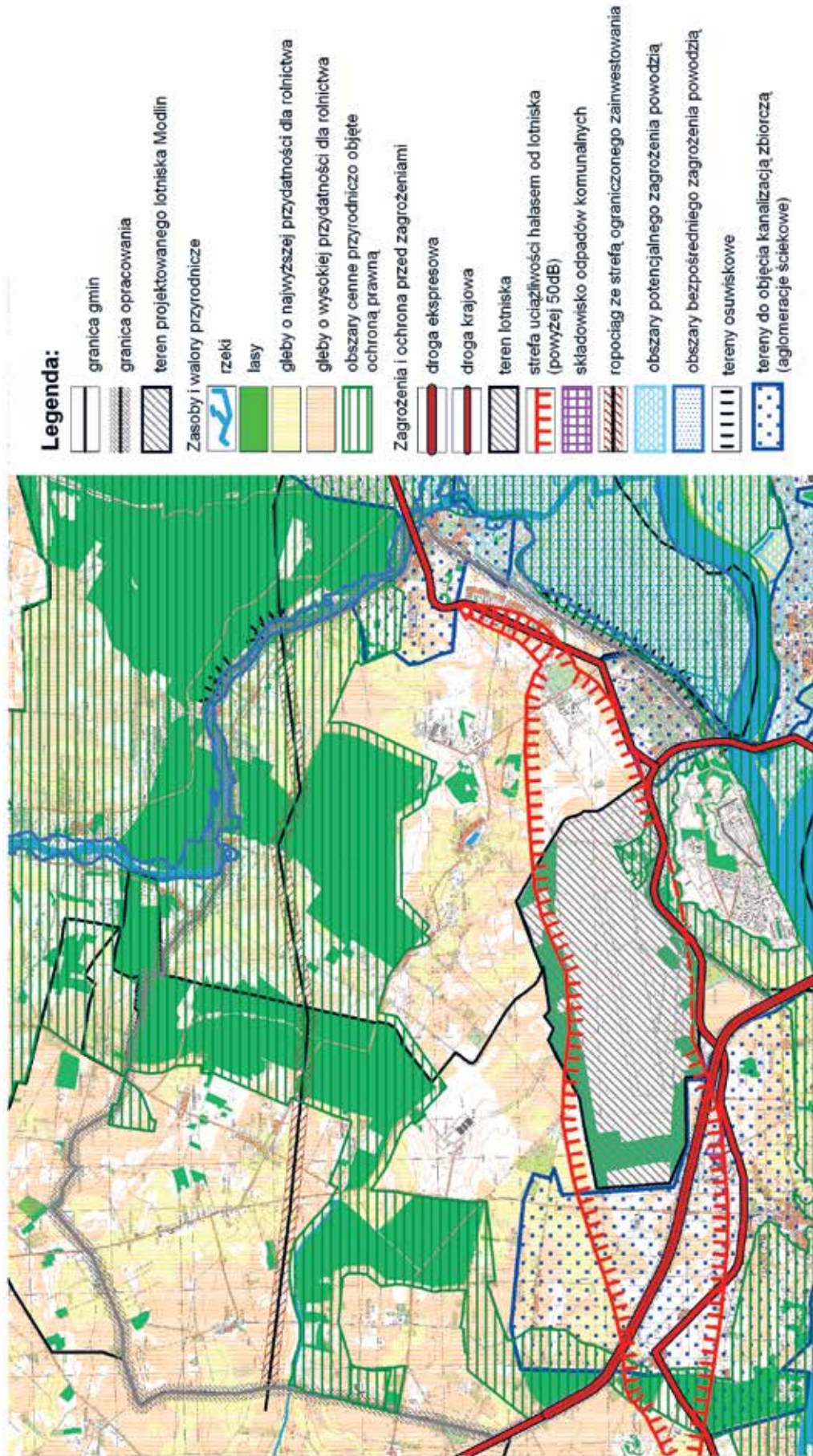
*Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakroczym. Mazowiecka Specjalna Strefa Ekonomiczna – Uchwała Nr 63/X/99 Rady Gminy w Zakroczymiu z dnia 19 lipca 1999 r.*

## Załączniki graficzne

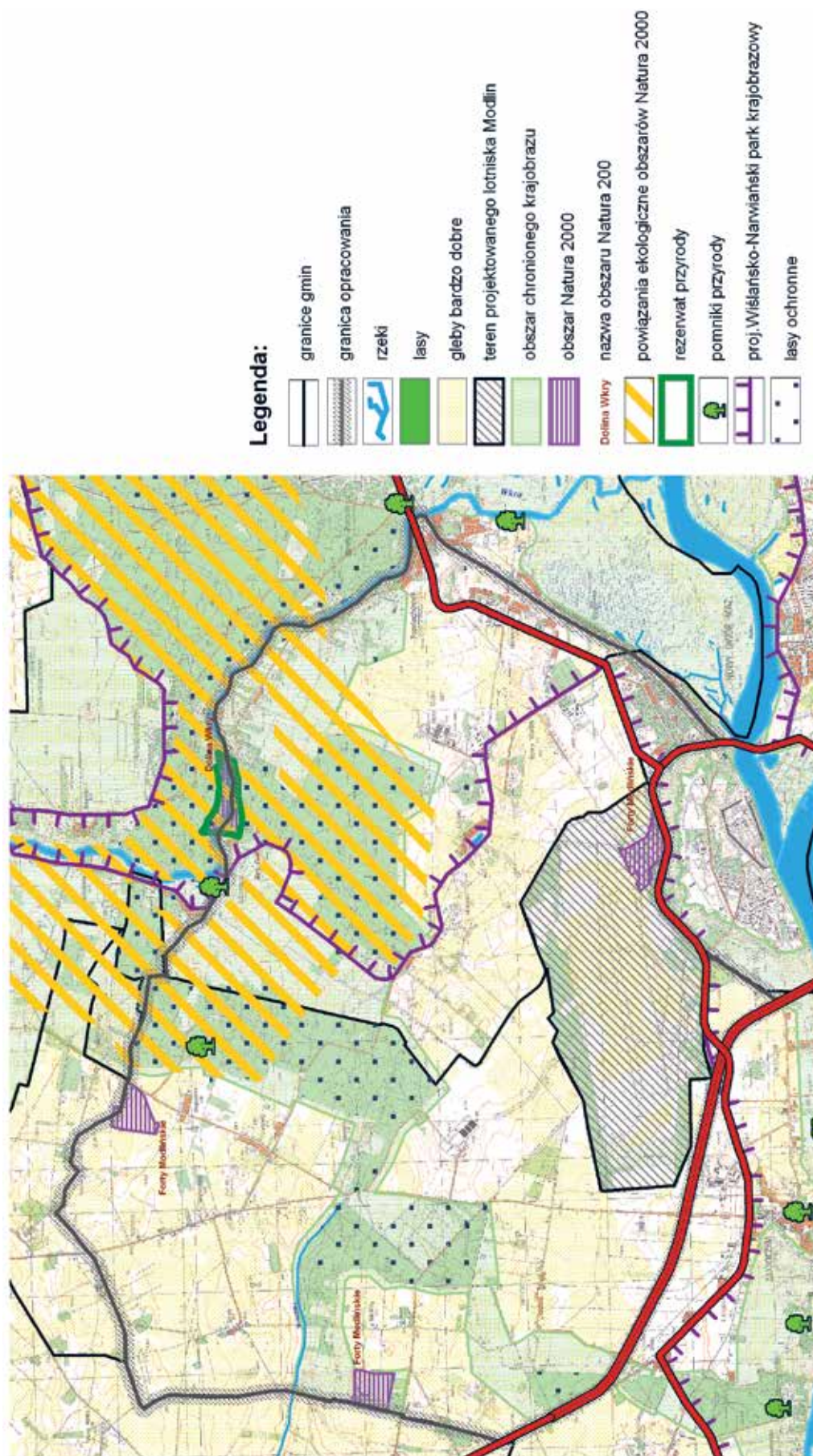
Mapa 1. Zdjęcie satelitarne terenu objętego analizą



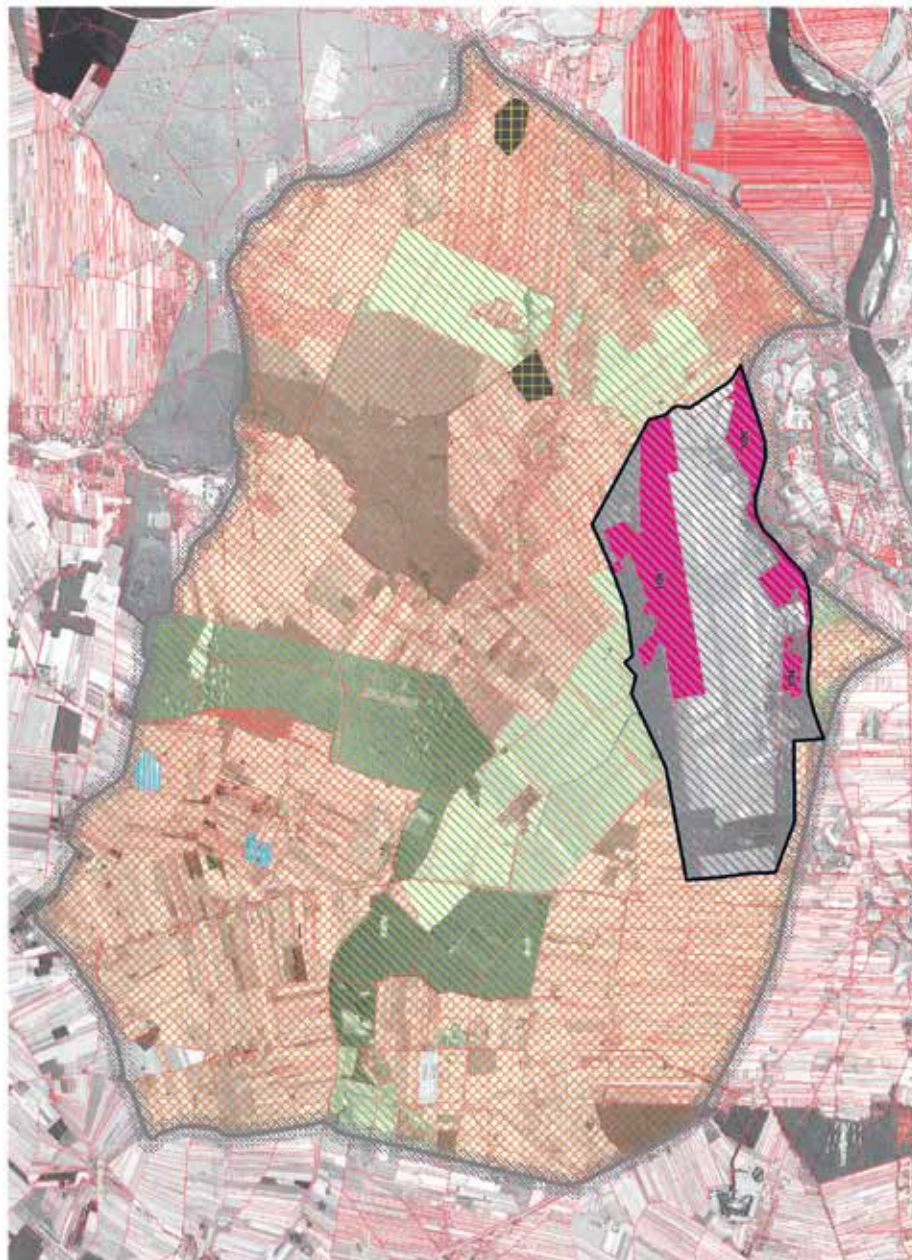
Mapa 2. Uwarunkowania środowiskowe



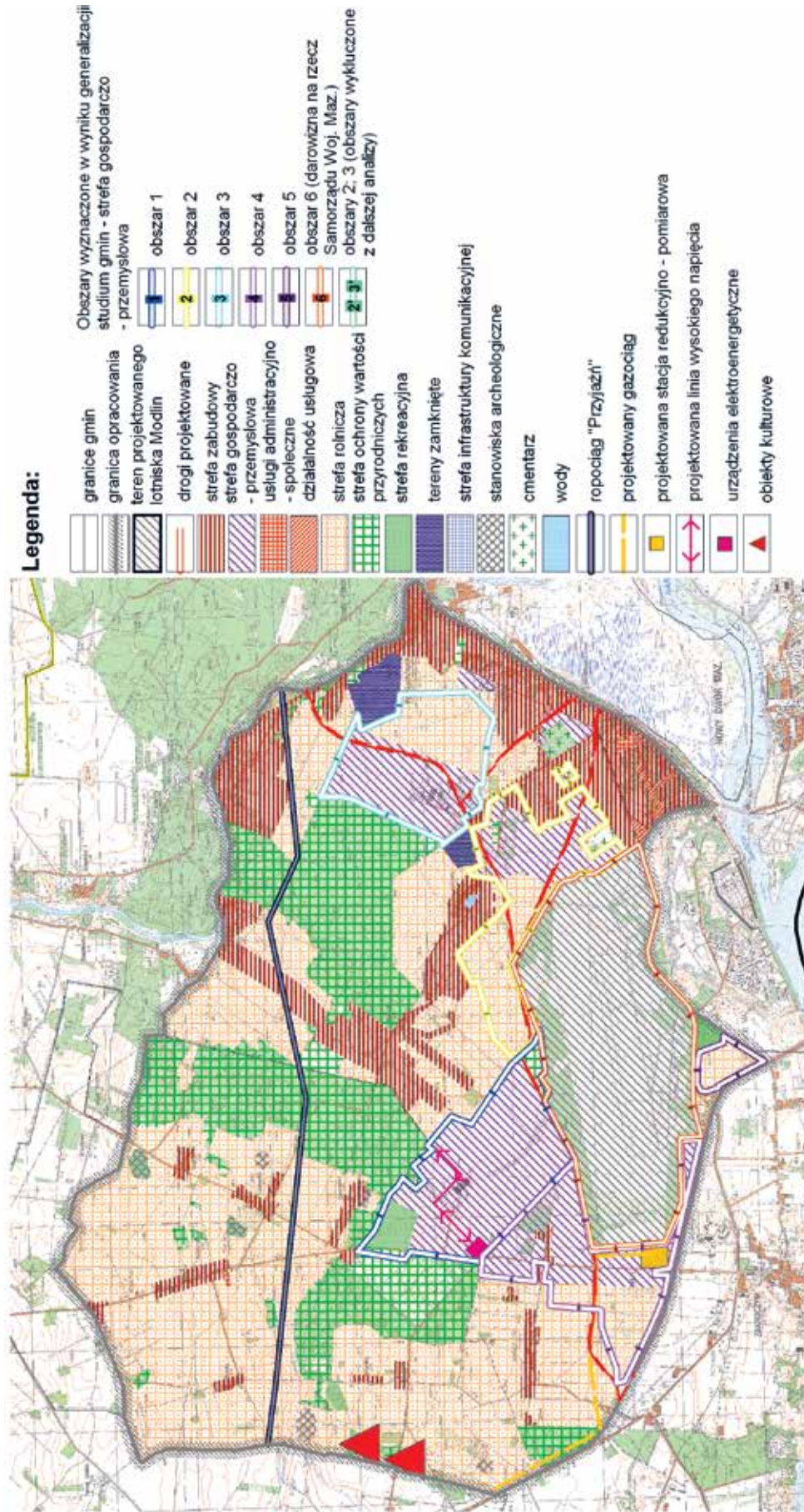
Mapa 3. Potencjał przyrodniczy



Mapa 4. Struktura własności gruntów

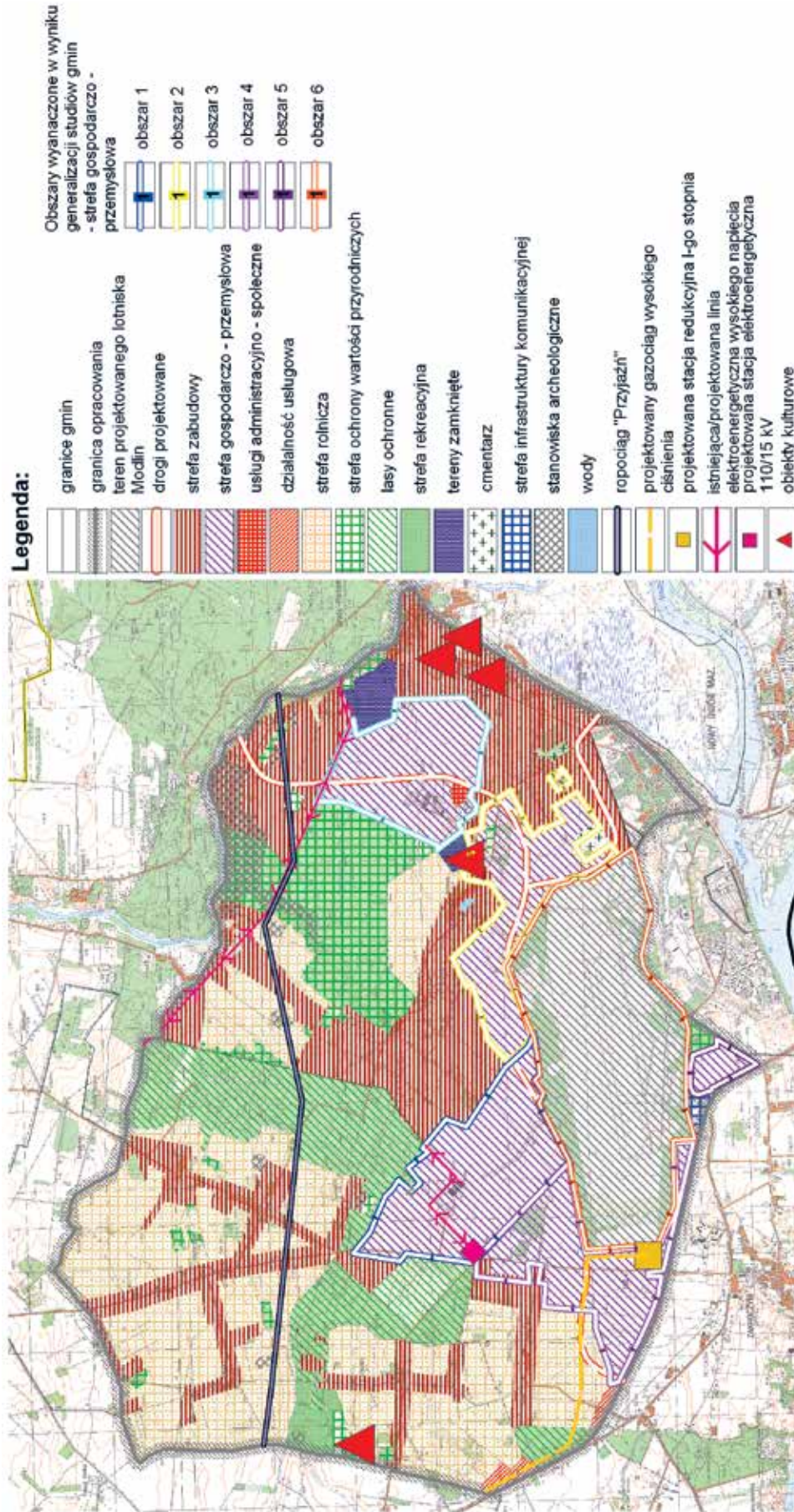


Mapa 5. Generalizacja studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

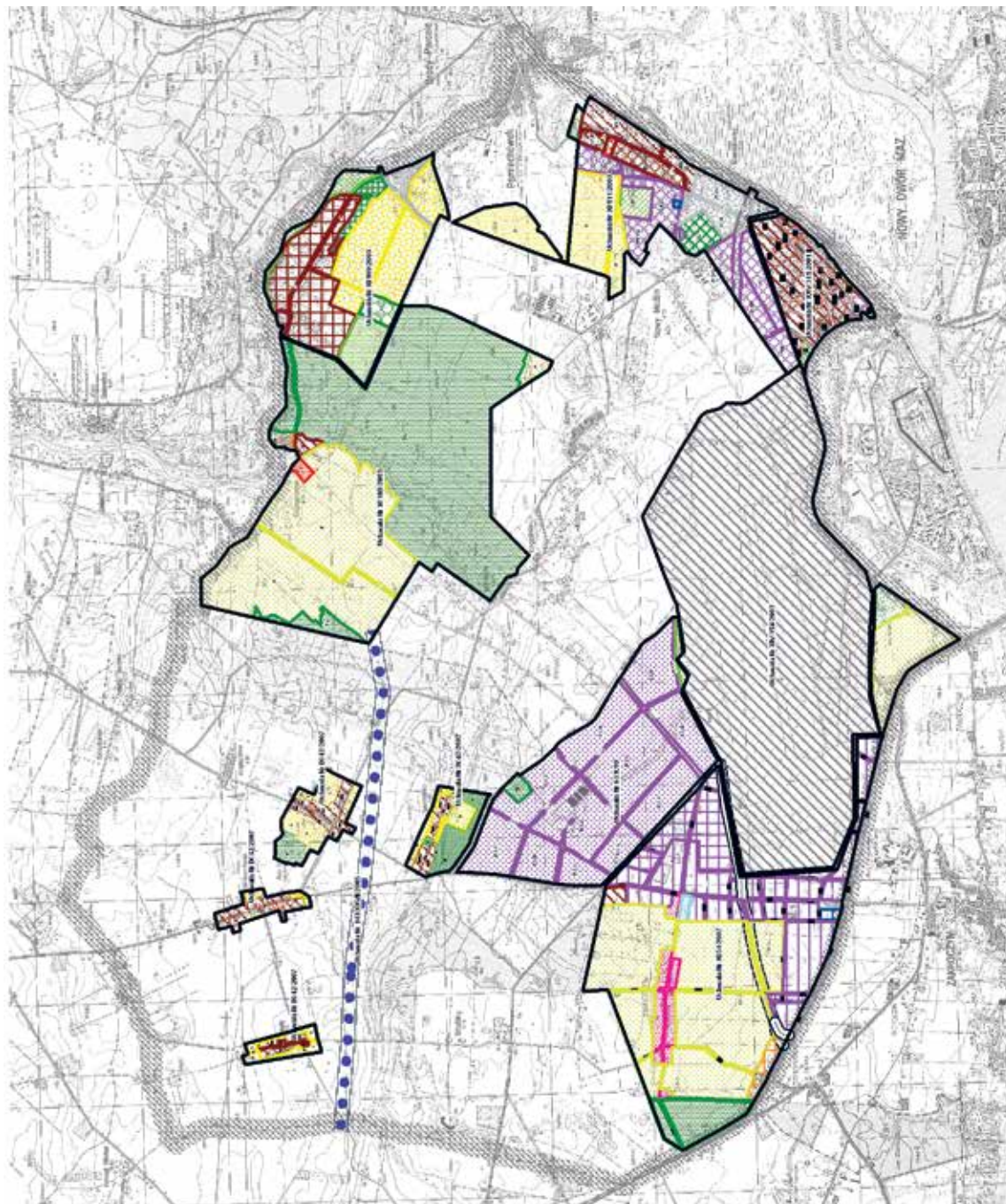




Mapa 6. Generalizacja projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin

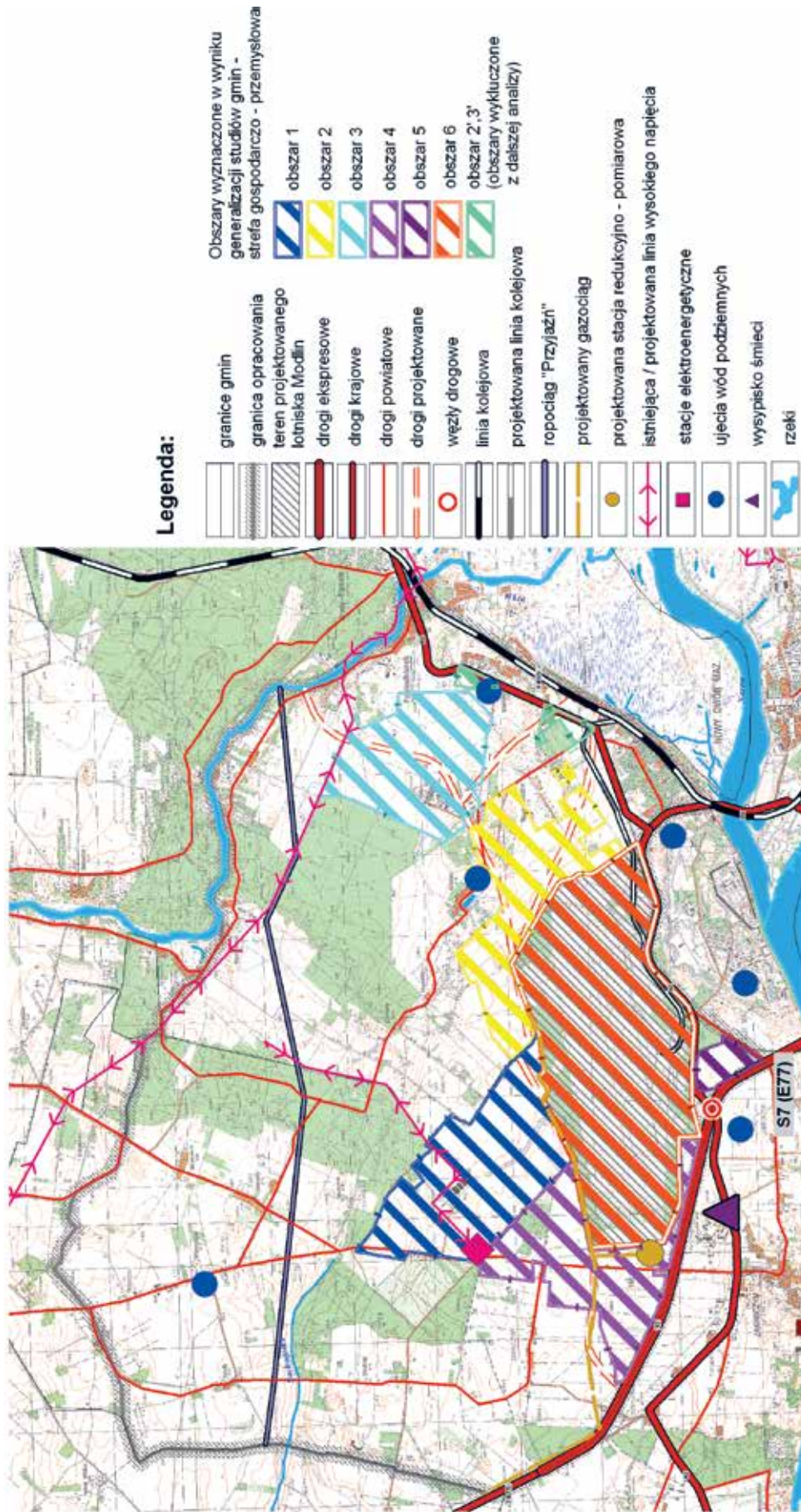


Mapa 7. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

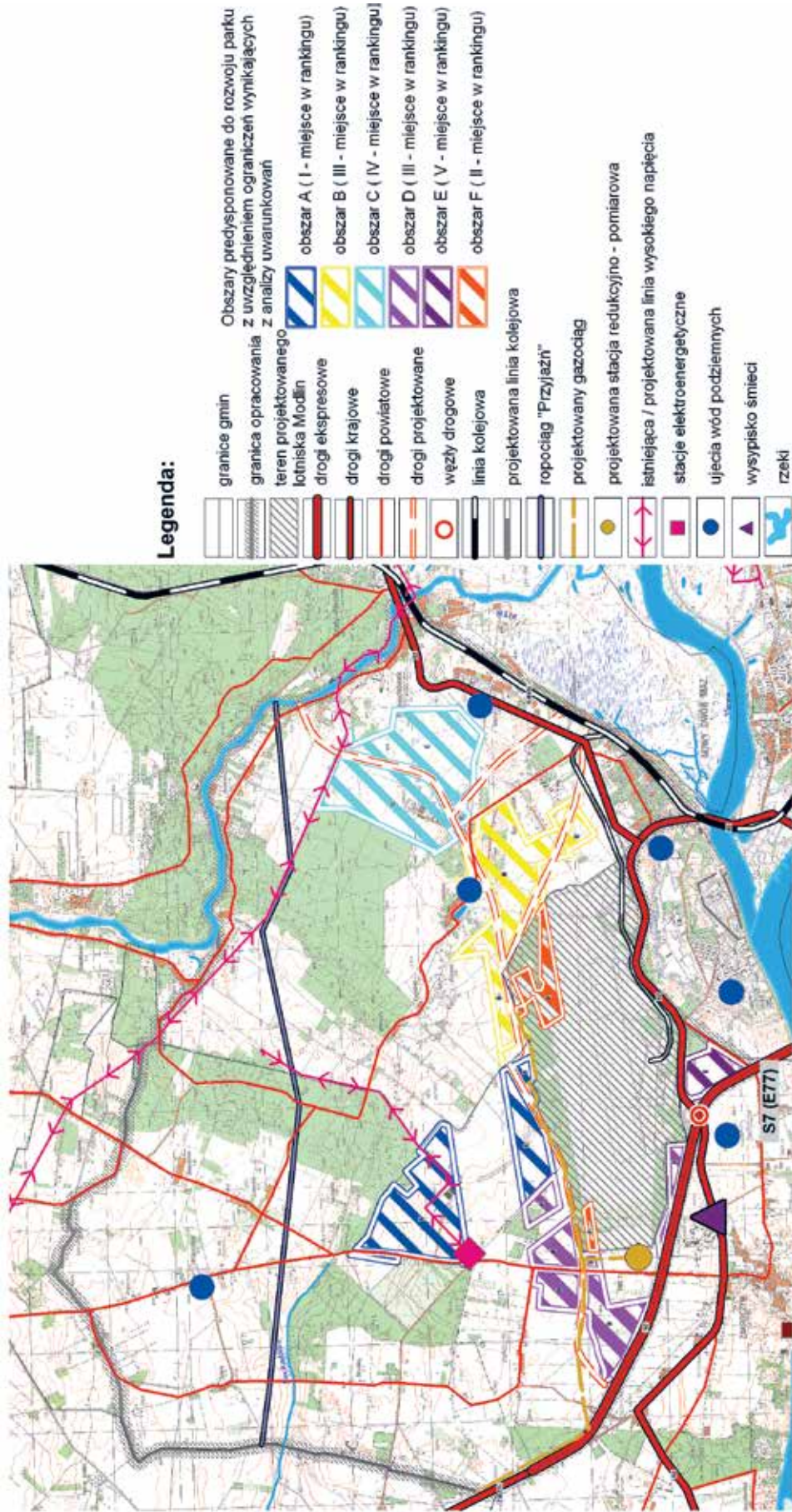




Mapa 8. Obszary predysponowane do rozwoju parku – wyznaczone w wyniku generalizacji studiów gmin



Mapa 9. Obszary predysponowane do rozwoju parku po uwzględnieniu ograniczeń lotniskowych





Mapa 11. Tereny predysponowane do rozwoju parku we władaniu Samorządu Województwa Mazowieckiego



## Abstract

“Initial concept of creating industrial and technology park in the Mazovia Warsaw Modlin Airport catchment areas and the Treasury. Study program-planning “ is a sign of active efforts Mazowieckie Voivodship self-government of Mazovia to stimulate economic activity of the region.

Study area includes three municipalities: Nowy Dwór Mazowiecki, Zakroczym and Pomiechówek, located in the nowodworski district, in the central part of the Mazowieckie Voivodship.

The analyzes were performed in sphere of: planning, socio-economic, environmental, technical infrastructure, included the proximity to the airport Warsaw-Modlin. According to them, the best areas for the location of the park were selected.

The study is a preliminary stage of work on airport catchment areas development presenting the potential possibility of creating a park, without prejudging their profile.

It was made in 2010 and presents the previous status of the technical infrastructure, land use and environmental conditions. Following the decision of the The Management Board of the Mazowieckie Voivodeship for further work is to be an update and continuation. “The initial concept” was presented on 11 April 2012, at a joint meeting of the Regional Development Strategy and Regional Planning the Sejmik of the Voivodeship (Regional Council) and the Commission on Economic Development, Infrastructure and Unemployment Prevention. Conclusion of the meeting was “the initiative for the creation industrial and technological park in the Modlin airport is absolutely worthy of support. Very important is the future legal status of the project, which should be able to fulfill the role of activating the field” (Protocol No. 19/2012).





Adres redakcji:  
Mazowieckie Biuro  
Planowania Regionalnego  
w Warszawie  
ul. Solec 22  
00-410 Warszawa  
redakcja@mbpr.pl  
tel. (22) 518 49 33