

**Burmistrz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki
Urząd Miejski w Nowym Dworze Mazowieckim,
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Zakroczymska 30**

Uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nowy Dwór Mazowiecki – Twierdza Modlin

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu zgłaszamy następujące uwagi:

Odnosnie rysunku planu

1. w legendzie należy doprecyzować zapisy „obiekty wpisane do rejestru zabytków” i „obiekty wpisane do (prawidłowo: ujęte w gminnej) ewidencji zabytków” i skorelować z oznaczeniami na planie. Obecnie na planie zaznaczone są odpowiednimi kolorami tylko murowane budowle (część niedokładnie) wchodzące w skład obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru i ujętych w ewidencji, bez ich elementów ziemnych i terenu objętego indywidualnymi wpisami do rejestru (zasięg ochrony określają załączniki graficzne do decyzji o wpisaniu do rejestru poszczególnych obiektów). Zmiana powinna być wprowadzona, ponieważ w obecnej formie rysunek planu nie odpowiada faktycznemu stanowi prawnemu.

W szczególności:

- przy Działobitni Dehna nie zaznaczono jej kaponier, galerii przeciwsłupowej, chodników minerskich i komunikacyjnych, przy Elewatorze – galerii przeciwsłupowej i muru Carnota, a przy piekarni – komina, przy czym wszystkie te obiekty i dawny młyn są wpisane indywidualnie do rejestru,
- przy budynku koszar obronnych nie zaznaczono objętych indywidualnym wpisem do rejestru wiaduktów, muru oporowego ze schodami przy skrzydle wschodnim, poterny Bramy Chaselloup (Ciemnej) i Mostowej (kordegarda),
- nie zaznaczono schronów w przeciwstoku fosy, wpisanych do ewidencji,
- nie zaznaczono zespołu podwalni zachodniego kleszcza przy I Półbastionie oraz galerii przeciwsłupowej i przyczółka mostowego przed kurtyną frontu I-II.

Dla porządku powinno się także uzupełnić wykaz obiektów pod legendą.

2. w legendzie i na planie nie uwzględniono zieleni historycznej, której zachowanie plan ustala, w związku z tym zapis ten jest niejasny. Nawet jeśli nie ma jeszcze pełnej inwentaryzacji zieleni, istnieje możliwość naniesienia historycznych szpalerów, które zostały już wcześniej zidentyfikowane w co najmniej dwóch opracowaniach historyczno-konserwatorskim (w posiadaniu m.in. WUOZ w Warszawie).
3. Jako „historyczne ciągi komunikacyjne” nie zaznaczono znacznej części dróg fortecznych, wskazanych we wnioskach do planu przez MWKZ:
 - ul. Mickiewicza
 - dróg prowadzących do mostów przez fosę na przedłużeniu ul. Poniatowskiego i ul. Dąbrowskiego,
 - drogi wokół koszar obronnych oraz drogi na „bulwarze”,
 - dużej części dróg na dziedzińcu koszar,
 - dróg w obrębie komunikacji – ukrytej i wałowej wraz z pochylniami.

Nie oznaczono też placów historycznych, których zachowanie przewiduje tekst planu zgodnie z wytycznymi MWKZ, oraz wskazanych w wytycznych bram, które powinny służyć komunikacji przynajmniej pieszo-rowerowej.

W planie powinny być oznaczone wszystkie historyczne ciągi komunikacyjne – przyczyni się to do zachowania czytelności całego układu, m.in. poprzez wykorzystanie historycznych dróg jako ciągów pieszych i pieszo-rowerowych lub dróg wewnętrznych.

4. Jako „istniejące ukształtowanie terenu do zachowania” nie oznaczono następujących elementów ziemnych fortyfikacji:
 - fosy przed wschodnim skrzydłem koszar,

- wewnętrznego stoku I Półbastionu i IV Bastionu,
- nasypów osłonowych wszystkich prochowni,
- przedpiersia i wewnętrznego stoku rawelinu,
- przeciwstoku fosy oraz przedpiersia drogi ukrytej przed kurtyną frontu IV-V, prawie całym frontem I-II, zachodnim kleszczem i działobitnią - elewatozem,
- fosy Działobitni Dehna,
- stoków od strony rzeki i przedpiersia przed południowo-wschodnim narożnikiem koszar,
- stoków bojowych (potrzebne by było odrębne oznaczenie).

Ponadto plan nie pokazuje charakterystycznego ukształtowania dziedzińca.

Brak tych oznaczeń na rysunku planu należy uzupełnić, ponieważ stoi w sprzeczności z zapisami w tekście planu.

Z drugiej strony „do zachowania” zaznaczono niektóre elementy wtórne – przypadkowe nasypy w fosie i krawędzie przekopów przez wał, co może niepotrzebnie utrudnić prace porządkowe i inwestycje – dlatego powinno to zostać skorygowane.

- Przebieg granic niektórych terenów może utrudnić zagospodarowanie poszczególnych obiektów, ich konserwację i ochronę:
 - teren 13US powinien być poszerzony od zachodu, by objął galerię przeciwskaarpową działobitni-elewatora i drogę ukrytą, a fragment za murem Carnota powinno się przyłączyć do 12ZB. Należy też zastanowić się, czy miejsce po rozebranych murze skarpowym nie powinno być przeniesione do terenu 14ZU, gdzie znajduje się przylegająca do tego muru galeria skarpowa;
 - granice 5UW powielają przypadkowe wydzielenie geodezyjne, wobec czego znalazły się w nich obiekty i tereny o różnym charakterze, a przyległy południowy odcinek KDW1 biegnie niezgodnie z przebiegiem historycznym (widocznym na podkładzie) i ostre skrety mogą tu utrudniać komunikację – wskazana byłaby korekta przebiegu.
 - poszerzenie ul. Mickiewicza koliduje z historycznymi szpalarami po obu jej stronach – dlatego, jeśli jezdnia wymaga poszerzenia, granice KDD24 należałoby zweryfikować, przeprowadzając analizę możliwości modernizacji drogi z minimalną ingerencją w szpalery przyległe stoki bojowe.
 - wschodnia granica 16MW powinna być wyprostowana – koliduje z przebiegiem historycznej drogi dojazdowej do mostu na przedłużeniu ul. Poniatowskiego,
 - KDW8 jest poszerzona w stosunku do istniejącej drogi w kierunku zachodnim – spowoduje to podcięcie wewnętrznego stoku barku bastionu wraz z pochylnią, wobec czego poszerzenie powinno nastąpić w kierunku wschodnim, co spowoduje jedynie niewielkie skrócenie wału czoła,
 - KDW6 ma nieuzasadnioną szerokość wobec możliwości odtworzenia mostu tylko o szerokości zbliżonej do historycznej oraz wprowadzenia tylko lekkiego ruchu (piesi, rowery i np. pojazdy elektryczne) przez most i bramę, budynek bramny i wał powinny być wyłączone z KDW6 i włączone do 18UI lub 22ZU,
 - przebieg KDW9 powinien być skorygowany – przesunięty nieco na zachód i dostosowany do położenia istniejącej rampy, tak, by uniknąć kolizji z placem broni i zminimalizować ingerencję w stok bojowy na odcinku północnym,
 - należy przeanalizować przebieg KDW9 i KDW6 w pobliżu budynku koszar – prawdopodobnie w budynku zostaną wykonane dwa jednokierunkowe przejazdy w dwóch komorach, a wtedy pasy drogowe przy budynku powinny się rozszerzać. Można też zastanowić się, czy przesunięcie przejazdów o jedną komorę w kierunku południowym nie będzie korzystne ze względów komunikacyjnych (łagodniejsze zakrety) i konserwatorskich;
 - granica między 11ZB a 7UW i 9UK jest linią łamaną, powtarzająca w uproszczeniu część współczesnych deformacji skarpy – powinna być zastąpiona linią prostą, dzięki czemu teren 11ZB obejmie całe podskarpie po przeprowadzeniu prac regulacyjnych, nie pozostawiając jego fragmentów na terenach sąsiednich,
 - należy się zastanowić nad wyprostowaniem granicy między 6UW i 8UW – dzięki temu historyczny ciąg komunikacyjny znalazłby się na jednym terenie.
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy i sposób zagospodarowania poszczególnych działek:

2UW – należy zaznaczyć dominantę w miejscu Wieży Wodnej, sprawdzając dokładnie jej położenie – na wschód od osi Bramy Północy.

2UW i 3UO – na styku terenów do zewnętrznej elewacji przylegał parterowy Kojec Haukego – wskazane jest rozważenie dopuszczenia w jego miejsce zabudowy o analogicznych gabarytach przez naniesienie nieprzekraczalnej linii zabudowy. W takim przypadku trzeba sprawdzić, dokąd sięgał kojec i czy nie trzeba skorygować przebiegu drogi.

3UO – północna linia zabudowy przynajmniej w zachodniej części powinna być wycofana do linii wyznaczonej przez latryny, tak samo jak na terenach 4ZU i 10UW. Powinno być zaznaczone położenie bramy w budynku koszar, która zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, umową sprzedaży i wnioskami

MWKZ do planu powinna mieć przywróconą funkcję komunikacyjną (jest to najkrótsza droga na dziedziniec z Bramy Dąbrowskiego).

- 4UZ – wskazana jest niewielka korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy: od północy cofnąć do linii wyznaczonej przez ciąg latryn, ściąć północno-zachodni narożnik a przy północno-wschodnim narożniku tej linii i w południowo-wschodnim narożniku terenu dodać nieprzekraczalną linię zabudowy po obrysie nieistniejących latryn. Pozwoli to zachować pierwotną zasadę kształtowania przestrzeni dziedzińca, stwarzając możliwość uczytelnienia historycznego założenia, oraz zachować malownicze otwarcie widokowe na opadające ku rzece skrzydło zachodnie z Wieżą Tatarską.
- 5UW, 14ZU, 18UI, 22ZU, 23US – naniesiony przebieg szlaku turystyczno-rowerowego jest sprzeczny z zapisem w ustaleniach ogólnych planu odnośnie zachowania ziemnych fortyfikacji, zaleceniami wydanymi przez MWKZ i przekazanymi w ramach wniosków do planu oraz umową sprzedaży nieruchomości. Utwardzona, szeroka nawierzchnia dostosowana do ruchu pieszych i rowerów, umieszczona na szczycie przedpiersia, doprowadziłaby do jego deformacji, powiększonych jeszcze przez konieczność wykonania podjazdów na przedpiersie. Drogę pieszo-rowerową można natomiast urządzić na drodze wałowej, na którą prowadzą historyczne pochylnie. Ponadto idealnym miejscem na poprowadzenie szlaku pieszo-rowerowego jest cały ciąg drogi ukrytej, fosa, droga wzdłuż koszar i na Bulwarze.
- 6UW – południowa linia zabudowy powinna być w nie mniejszej odległości od budynku koszar, niż budynek latryny. Należy też rozważyć większe odsunięcie zabudowy od latryny, by była ona lepiej widoczna z drogi wzdłuż koszar. W południowo-wschodnim narożniku terenu linię zabudowy należy odsunąć, zachowując teren pomnika Kosciuszki z oryginalnymi elementami małej architektury – zgodnie z ogólnymi ustaleniami tekstu planu.
- 7UW – nad kordegardą nie powinna być dopuszczona zabudowa. Prawdopodobnie jest to błąd – możliwość parterowej rozbudowy koszar powinna być wskazana w miejscu dawnego spacerniaka – nieco dalej na wschód.
- 8UW – powinien być zachowany prześwit między zabytkowymi budynkami, a po ich zachodnich elewacjach poprowadzona obowiązująca linia zabudowy – budynki powinny bowiem podlegać szczególnej ochronie i być wyeksponowane jako jedyny zachowany element wschodniego zamknięcia placu. Możliwość zabudowy przed tymi budynkami powinna być zlikwidowana lub ograniczona (pod względem powierzchni i wysokości, a boczne domknięcia przestrzeni między budynkami i placem (która zgodnie z pierwotną funkcją może być zagospodarowana urządzoną zielenią) mogą przejąć elewacje budynków w południowej części terenu 8UW oraz wschodniej części 10 UW – elewacje te i ich zachodnie narożniki powinny być wtedy wyznaczone obowiązującą linią zabudowy, z umieszczeniem narożników w jednej linii, zgodnie z położeniem budynków historycznych.
- 9UK – linie zabudowy powinny być tak skorygowane, by: a) zapewnić odsunięcie zabudowy od zabytkowej latryny, b) umożliwić zachowanie historycznej drogi prowadzącej przy latrynie na północny zachód, do wylotu obu wiaduktów i do drogi KDW4, oraz połączenia wylotu południowego wiaduktu z drogą KDW2 – najlepiej w przebiegu drogi historycznej, c) zapewnić zachowanie i ekspozycję Pomnika Broni Pancernej – najlepiej likwidując możliwość zabudowy między KDW4 i ciągami historycznymi, d) odsunąć linię zabudowy od południowej elewacji południowego wiaduktu i od osi znajdującego się w nim przejazdu, zapewniając otwarcie widokowe z przejazdu na latrynę oraz południowe i wschodnie skrzydło koszar, odtworzenie zjazdu do Bramy Chasseloup (Ciemnej) i połączenie z historycznym układem dróg na dziedzińcu. Powyższe zmiany są zgodne z zaleceniami konserwatorskimi, umową sprzedaży i wnioskami MWKZ do planu.
- 10UW - wskazane jest cofnięcie północnej nieprzekraczalnej linii zabudowy do linii wyznaczonej przez ciąg latryn – jak przy terenie 4UZ, oraz przesunięcie prześwitu między obszarami dopuszczonej zabudowy na wschód – do osi Wieży Wodnej, która na planie jest źle zaznaczona - przy czym należy rozważyć, czy linie ograniczające to otwarcie powinny być prostopadłe do elewacji budynku koszar.
- 11ZB – linia zabudowy przy elektrowni nie jest zamknięta. Nie powinna dochodzić do podstawy skarpy. Linia zabudowy przed Bramą Mostową (tzw. kordegardą, faktycznie przebudowaną bramą napoleońską) powinna być zlikwidowana – jest bardzo eksponowane miejsce, widoczne od strony rzeki i Spichlerza, przechodzi przez nie droga, z której otwiera się widok na Kojec Meciszewskiego i Bramę Napoleona, spod kordegardy otwiera się widok na Spichlerz. Nie powinno być tu elementów ograniczających widoczność. Jeśli istnieje potrzeba wprowadzenia dodatkowych obiektów przy Bulwarze, mogą być one umieszczone w jego szerszych miejscach, na tle ziemnej skarpy, lub poniżej jego poziomu. Linia zabudowy przy Kojcu Meciszewskiego – powinna być uzupełniona zapisami w tekście planu, zapewniającymi ekspozycję Kojca z Bulwaru.
- 12BZ – fragment północny to prawie w całości stok bojowy, linia zabudowy koliduje z ustaleniami w tekście planu. W celu usunięcia tej sprzeczności i zachowania warunków MWKZ linie zabudowy powinny być usunięte i ewentualnie wprowadzony zapis o wkomponowaniu obiektów infrastruktury w stok (np. w jego dolnej partii).

- 13US – specyfika ciągu aprowizacyjnego, indywidualnie wpisanego do rejestru zabytków, a także konieczność zachowania ziemnych fortyfikacji, czytelności przestrzeni fosy i widoku na przyległe mury napoleońskie sprawiają, że możliwości wprowadzenia zabudowy są tu bardzo ograniczone, a linia zabudowy na rysunku planu zupełnie fikcyjna. Plan powinien wskazywać realne możliwości rozbudowy – zamknięcie galerii skarpowej, odtworzenie przybudówki piekarni.
- 14ZU – linia zabudowy powinna być skorygowana tak, by odpowiadała zarysowi nie istniejących działobitni barkowych. Rozbudowa bramy od strony elewacji jest wysoce kontrowersyjna, zamiast tego można rozważyć dopuszczenie odtworzenia całości lub części (jako platformy widokowej) mostu przez fosę.
- 15ZP – linia zabudowy w części zachodniej obejmuje część stoku bojowego – obszar ten powinien być zmniejszony i przesunięty na północ, w miejsce zdeformowanego podnóża stoku.
W części wschodniej koliduje z historyczną drogą do mostu – obszar należy przesunąć bardziej na zachód, w rejon istniejącego pawilonu „akwarium”, gdzie stok jest już zdeformowany (należy zauważyć, że właśnie ta droga, po oczyszczeniu z zarośli otwierająca widok w osi ul. Poniatowskiego na Bramę Poniatowskiego oraz kończąca ją plac broni z widokiem na fosę, połączony z obiegającą fosę drogą ukrytą, może stanowić o atrakcyjności tego miejsca).
Można też rozważyć wprowadzenie zabudowy w fosie, w miejscu rozebranej działobitni.
- 16MW – teren leży niemal w całości na zachowanym stoku bojowym. Należy przeprowadzić analizę, czy planowane tu budynki da się usytuować w sposób możliwie mało kolidujący ze stokiem i zagospodarowaniem go na cele rekreacyjne, i wprowadzić odpowiednie korekty na rysunku i w tekście planu.
- 17UW – nieprzechr. l.z. obejmuje głównie stok bojowy, który zgodnie z tekstem planu jest wyłączony spod zabudowy. W tej sytuacji można albo całkowicie zrezygnować z zabudowy, przewidzieć zabudowę podziemną lub próbować wyznaczyć miejsce pod zabudowę w miejscach mocniej zniszczonych fragmentów stoku, nie kolidujących z ekspozycją obiektu (np. od zachodu).
- 18UI – ewentualna zabudowa na dziedzińcach bastionów powinna być odsunięta od wałów i od nasypów prochowni, tak by zachować ekspozycję na te budowle, swobodną komunikację i czytelność przestrzeni dziedzińców, nie powinny być także przesłaniać elewacje prochowni – i w taki sposób należy skorygować nieprzekraczalne linie zabudowy.
Zabudowa w fosie między Bramą Północy i rawelinem – powinna być kształtowana zgodnie z zasadą, przedstawioną w postanowieniu MWKZ uzgadniającym projekt miejscowego planu zagospodarowania jako warunek dla terenu 22ZU: należy zachować perspektywę widokową wzdłuż fosy. W tym przypadku zabudowę w rejonie rawelinu powinny ograniczać linie na przedłużeniu podstawy przeciwstoku fosy przed czołami bastionów, przy czym nowe elementy mogą być wprowadzone w miejscu rozebranej działobitni (z zachowaniem odstępu od wału), zniszczonych zakończeń wału (obmurowanych, z galeriami strzeleckimi), kaponier i schronów w przeciwstoku. Zabudowa po stronie wału też nie powinna wychodzić przed przedłużenie czoł bastionów i zarazem nie ograniczać widoku na budynek bramny. Zapewnia to zastosowanie się do warunku, zawartego w umowie sprzedaży nieruchomości – nowe obiekty mogą powstać w miejscu działobitni barkowych i muru Carnota, z zachowaniem ich gabarytów.
Obszar dopuszczonej zabudowy przy filarach mostu powinien być również zmniejszony do rozmiarów działobitni barkowej.
Plan powinien określać, czy możliwe jest uzupełnienie przerw w wałach lub wykonanie mostków, co sugeruje przebieg po wale ścieżki rowerowej.
- 22ZU – zabudowa w fosie powinna być odsunięta od przeciwskarpy i umożliwiającą jej ekspozycję, nawiązującą do gabarytów rozebranej działobitni. Można też rozważać wprowadzenie kubatury w miejsce galerii przeciwskarpowej – co wymagałoby zmian w planie. Celowe wydaje się dopuszczenie zabudowy w miejscu kazamaty barkowej, jak w 18UI – dla zachowania symetrii.
Zabudowa w bastionie IV została dopuszczona na zbyt dużym obszarze – została zmniejszona zgodnie z warunkiem w postanowieniu MWKZ, ale w stopniu niewystarczającym, gdyż ewidentnie koliduje z ustaleniem o zachowaniu ziemnych fortyfikacji. Nieprzekraczalna linia zabudowy koliduje z wewnętrznymi stokami wałów bastionu i prowadzącymi na jego koronę pochylniami oraz nasypem prochowni. Umożliwia też zasłonięcie elewacji prochowni. Z uwagi na wypełnienie prochownią prawie całego dziedzińca bastionu możliwości wprowadzenia nowych kubatur są bardzo ograniczone – najlepiej byłoby z tego zrezygnować, a wskazanie ich lokalizacji wymagałoby dokładniejszej analizy.
- 23US – linia zabudowy w fosie powinna być skorygowana zgodnie z uwagą dla terenu 18UI. Obecny przebieg koliduje nie tylko z widokiem wzdłuż fosy, ale i przeciwstokiem fosy, drogą ukrytą, placem broni i fragmentem stoku bojowego.
Linia zabudowy przy stacji gołębi pocztowych zgodnie z wytycznymi MWKZ powinna być cofnięta poza ciąg drogi ukrytej, należy też zapewnić ekspozycję zabytkowego budynku.
- KDW2 – oś drogi powinna trafiać w bramę w budynku koszar.

Uwagi do tekstu planu:

§ 5 – **należy dodać** definicję współczynnika intensywności zabudowy – zgodnie z postanowieniem MWKZ uzgadniającym projekt planu,

§ 6. 1.

powinno być:

8) obiekty **wpisane do** rejestru zabytków;

9) obiekty **ujęte w** ewidencji zabytków;

Ponadto:

- trzeba doprecyzować, że chodzi o tzw. wpisy indywidualne, albo zaznaczyć na rysunku planu, że objęty nim obszar jest w całości wpisany do rejestru,
- w punkcie 10) powinno być dopisane „do zachowania”,
- należy przeredagować punkty 9) i 11) lub zmienić oznaczenia na rysunku, ponieważ w GEZ ujęte są również ziemne fortyfikacje.

§ 8.

Pkt 2) – należy rozważyć doprecyzowanie kolorystyki dla nowej zabudowy – zwłaszcza na dziedzińcu koszar obronnych, z uwzględnieniem kolorystyki wewnętrznej elewacji budynku koszar, oraz rozwiązań materiałowych i architektonicznych i sposobu kształtowania bryły – np. z przyjęciem zasady, że elewacja nie może przewyższać gzymsu koronującego najbliższych budynków zabytkowych, z możliwością wprowadzenia w niektórych przypadkach wyższej, wycofanej kondygnacji, nie węższej niż kalenica obiektu zabytkowego.

Pkt 4) – należy rozważyć, czy zasady stosowania reklam nie powinny być bardziej szczegółowe – dotyczyć również ich umiejscowienia i kolorystyki, albo zaznaczyć, że ich forma i lokalizacja nie może kolidować z krajobrazem kulturowym Twierdzy Modlin i ekspozycją obiektów zabytkowych.

W całym paragrafie powinna być ujednolicona forma gramatyczna – w szczególności poprawić należy formę w punkcie 4): wykreślić „przy uwzględnieniu”, w podpunktach a) i b) „lokalizowania” zmienić np. na „dopuszcza się lokalizowanie”, w podpunkcie c) „zakazu” zmienić na „zakaz”.

§ 14. – powinno się dodać, że niezależnie od wpisu do rejestru zabytków Twierdzy Modlin, szereg jej elementów został wpisany do rejestru zabytków indywidualnie – i wymienić te obiekty zgodnie ze stanem w dniu przyjęcia uchwały, oraz że poszczególne elementy Twierdzy Modlin są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 15. 1. – podany tu wykaz obiektów zabytkowych wymaga uzupełnienia i korekt w podanych niżej punktach, ponieważ pominięto m.in. cały ciąg aprowizacyjny, a niektóre zapisy są mało czytelne (zmiany i uzupełnienia wytłuszczono):

2) historycznych budowli murowanych z ich elewacjami, bryłą, gabarytami i pierwotnymi ustrojami konstrukcyjnymi:

a) zespół koszar obronnych: skrzydło północne z Wieżą Wodną, relikami Kojca Haukego, siedmioma bramami i wiaduktami bram wschodnich, skrzydło południowe z Wieżą Białą, Wieżą Tatarską, kojcem Meciszewskiego i trzema bramami (Chasseloup /**Ciemna**/, Mostowa /**kordegarda narewska**/ i Napoleona) oraz skrzydło zachodnie,

b) zabudowa dziedzińca: budynki dawnej szkoły i plebanii, dwa budynki pomocnicze, wieża ciśnień, dawne latryny,

c) prochownie **na dziedzińcach bastionów**,

d) elektrownia,

e) budowle w wale bastionowym: **zespół podwalni z dwoma poternami, murem i galerią skarpową w wale kleszcza zachodniego przy I półbastionie**, Brama Poniatowskiego, Brama Północy, Brama Dąbrowskiego oraz mur skarpowy V półbastionu,

f) budowle w fosie: **działobitnia - elewator z galerią przeciwskarpową, murem Carnota, kaponierą grodzową i relikami muru zamykającego dziedziniec, młyn, magazyn mąki i piekarnia**, relikty muru Carnota i działobitni barkowych przed wałem bastionowym, filary mostu przed Bramą Dąbrowskiego, relikty działobitni i ich galerii przeciwskarpowych, **relikty** muru Carnota i kaponier rawelinu, schrony w przeciwstoku;

g) relikty działobitni – śródszańca placu broni;

h) działobitnia Dehna wraz z galerią przeciwskarpową i kaponierami grodzowymi w fosie oraz systemem chodników podziemnych,

i) budynek stacji gołębi pocztowych;

3) historycznych budowli ziemnych:

a) fosa z pochylniami w przeciwstoku, droga ukryta z placami broni i stoki bojowe, wraz ze stokiem bojowym i fosą Działobitni Dehna,

b) wał obwodu bastionowego (półbastion I z kleszczem zachodnim, bastiony II, III i IV, półbastion V, kurtyny I-II, II-III, III-IV, IV-V) i wał rawelinu - wraz z ziemnymi stanowiskami i XX-wiecznymi okopami na koronie, drogą wałową i pochylniami,

c) nasypy osłonowe prochowni,

- d) stoki od strony rzeki;
- 5) historycznych ciągów i przestrzeni komunikacyjnych, ich oryginalnych nawierzchni oraz komunikacyjnej funkcji bram i potern;
- 6) historycznej zieleni;
- 7) malej architektury i innych form historycznego zagospodarowania terenu – **w tym Pomnika Obrońców Modlina oraz elementów Pomnika Kościuszki i Pomnika Broni Pancernej**

pkt 3. – słowo „obiektu” należy zmienić na „Twierdzy Modlin”, by zapis był jednoznaczny.

§ 16. ust.2 pkt 2 - należy zmienić „ul. Chłodna” na „ul. Chłodnia” i ewentualnie dodać ulice prowadzące na Bulwar – ul. Kalenkiewicza i ul. Pierwszego Pułku Lotniczego Warszawa.

§ 18. należy zmienić na § 18.1 oraz poprawić numerację dalszych ustępów

pkt 6) KDW6 – cały zapis powinien być zmieniony pod kątem ruchu wyłącznie pieszo-rowerowego

pkt 7) KDW 7 – szerokość powinna być zmniejszona albo jej przebieg tak skorygowany, by zachować pierwotny bruk pochylni

ust 3 (powinno być 2) – po „ciągów komunikacyjnych” należy dodać „placów”, zgodnie ze stanowiskiem MWKZ,

§ 21. - w punkcie 3) - należy zmienić „sieć” na „sieci”

§ 22. - w punkcie zapis „jako wewnętrzne wolnostojące” nie był uzgodniony z MWKZ – powinno się go usunąć lub uzyskać uzgodnienie,

§ 27. (teren 1 UW)

- w punkcie 3a) słowo „nieprzekraczalna” powinno się zmienić dla porządku na „obowiązująca” – zgodnie z rysunkiem planu, taka sytuacja zachodzi też przy wielu innych terenach,

- w punkcie 3e) powinno się zweryfikować wysokości historycznej zabudowy – może ona miejscami przekraczać podane 18,0 m, co może stać się problemem przy różnych przedsięwzięciach inwestycyjnych – uwaga ta dotyczy większości terenów z historyczną zabudową, zwłaszcza z wieżami i możliwością nadbudowy,

- w punkcie 4a) należy poprawić zgodnie z postanowieniem MWKZ: „zapisać dokładniej o nadbudowę których elementów chodzi”. Spełnieniem tego warunku nie jest zmiana sformułowania „związanej z Bramą Kadetów” na „związanej funkcjonalnie z Bramą Kadetów”. Należy użyć zapisu z zaleceń konserwatorskich, przekazanych wraz z pismem MWKZ z dnia 31.07.2014 r.: „z prawem do nadbudowy w miejscu zniszczonej nadbudowy koszar obronnych nad Bramą Kadetów, z zachowaniem jej gabarytów”.

§ 28. (teren 2 UW)

- należy powtórzyć punkt o nadbudowie lub przesunąć granicę terenu, by cała nadbudowa znalazła się na terenie 1UW (lub połączyć oba tereny),

- dopuszczenie rozbudowy w miejscu Kojca Haukego (także w 3UO albo przesunięcie granicy terenu)

§ 30. (teren 4 ZU)

3f) – w przypadku dopuszczenia zabudowy w miejscu latryn także dachy stożkowe

§ 32. (teren 6 UW)

3e) – należy sprecyzować, których zabytkowych budynków,

§ 37. (tereny 11 ZB i 12 ZB) – należy dodać zapis, ograniczający wysokość przy Kojcu Meciszewskiego (poniżej skarpy) i przy elektrowni

§ 39. (teren 14 ZU) – konieczne jest ograniczenie wysokości nowych obiektów

§ 43. (teren 18 UI) – konieczne jest ograniczenie wysokości nowych obiektów w rejonie wału kurtyny do wysokości kazamat barkowych

§ 45. (teren 22 ZU) - konieczne jest ograniczenie wysokości nowych obiektów w rejonie wału kurtyny do wysokości kazamat barkowych,

4a) – należy doprecyzować położenie garażu i dojazdu do niego, tak by nie powodowało to naruszenia obiektów zabytkowych

4b) droga wewnętrzna wzdłuż budynku koszar jest na innym terenie.

§ 46. (teren 23 US)

3e) gabaryty nie mogą być większe od historycznej działobitni