

Mazow.2002.267.6896

UCHWAŁA Nr LVIII/841/02 RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA

z dnia 27 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszarów X-71 - część II i O-50, w gminie Warszawa-Białołęka.

(Warszawa, dnia 14 października 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr V/48/99 z dnia 29 stycznia 1999r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru X-71 i części obszaru O-50, uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszarów X-71 - część II i O-50, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 350ha, położony w gminie Warszawa-Białołęka, którego granice wyznaczają:

- od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Płochocińskiej,
- od południa: północna linia rozgraniczająca projektowanej Trasy Mostu Północnego,
- od zachodu: ulica Ornecka,
- od północy: północna granica m.st. Warszawy z gminą Nieporęt.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług oraz działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ochrony środowiska i dóbr kultury.

§ 3. 1. W zakresie elementów funkcjonalno - przestrzennych plan ustala:

- 1) podział terenu objętego planem na obszary funkcjonalne o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania,
 - 2) podstawowy układ komunikacyjny zapewniający obsługę nowo-projektowanych kwartałów zabudowy.
2. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi obszarów funkcjonalnych, plan określa:
- 1) obowiązujące przeznaczenie podstawowe oraz funkcje dopuszczalne,
 - 2) uwarunkowania i ograniczenia w zainwestowaniu,
 - 3) zasady ochrony środowiska,
 - 4) potrzeby parkingowe.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszar usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP,
- 2) obszar usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 3) obszary mieszkaniowo-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) obszary usługowo- mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 5) obszary mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem M,

- 6) obszary ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
- 7) trasy komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 8) wody otwarte wraz z ciągami eksploatacyjnymi i zielenią nadbrzeżną oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 9) obszar parku leśnego oznaczony na rysunku planu symbolem ZL,
- 10) teren urządzeń gazownictwa oznaczony na rysunku planu symbolem EG,
- 11) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-10,
- 12) zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury,
- 13) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 14) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające obszary o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenie zalecenia lokalizacji obiektów usługowych, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym, od strony ulic wylotowych z Warszawy,
- 3) oznaczenia wartościowych grup zieleni do zachowania po waloryzacji,
- 4) oznaczenia zasięgu stref ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia $\varnothing 700$ i 500 oraz 250mm, w których obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy oraz nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazownictwem,
- 5) oznaczenia zasięgu stref oddziaływania linii wysokiego napięcia 110kV, w których obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy oraz nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 6) oznaczenia zasięgu stref i stanowisk archeologicznych [KZa], na obszarze których obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 7) oznaczenia istniejących terenów o klasyfikacyjnej ewidencyjnej lasu [Ls],
- 8) oznaczenia przebiegu ciągów niezbędnych powiązań przyrodniczych do zachowania lub wytworzenia,
- 9) oznaczenia terenów, w stosunku do których obowiązuje nakaz zachowania minimum 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 10) oznaczenia obszarów, w których dopuszcza się przekształcenie funkcji podstawowej na funkcję mieszkaniową (M),
- 11) oznaczenia zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego (tzw. wody stuletnie).

§ 6. Przebieg linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych należy uściślić w trybie opracowania dla nich danych technicznych w skali 1:500. Przebieg linii rozgraniczających Trasy Mostu Północnego oraz ul. Płochocińskiej, na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami i węzłami komunikacyjnymi, należy uściślić przed realizacją zabudowy na terenach przyległych.

§ 7. 1. Dla wszystkich form zabudowy należy stosować ustalenia zawarte w przepisach szczególnych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w Rozdziale 5.

3. Obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Białółka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5.000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze lub terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) usługach I, II i III stopnia obsługi - należy przez to rozumieć:
 - * I stopień - usługi podstawowe, o ograniczonym zasięgu oddziaływania dotyczącym najbliższego terenu, lokalne,
 - * II stopień - usługi ponadpodstawowe, o zasięgu oddziaływania dotyczącym całej jednostki administracyjnej tj. gminy,
 - * III stopień - usługi ponadlokalne, o zasięgu oddziaływania dotyczącym całego obszaru miasta,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, to jest taką działalność detaliczną, jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektrotechnicznego, drobne ślusarstwo, handel detaliczny itp.
- 10) wartościowej zieleni - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów wskazane do zachowania po przeprowadzeniu inwentaryzacji zieleni wraz z jej waloryzacją, objęte ochroną w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością, użytkowana rolniczo lub ogrodniczo,
- 12) ciągach powiązań przyrodniczych - należy przez to rozumieć ciągi nawiązujące do istniejących zespołów wartościowej zieleni i bazujące na lokalnych obniżeniach, kształtowane w zależności od warunków w formie: terenów zieleni nadwodnej wzdłuż cieków po min. 7m od brzegów w każdą stronę, zwartych szpalerów drzew wzdłuż ulic lub pasa zieleni o szer. min. 10m z drzewami i krzewami w formie zwartej, pełniących m.in. rolę korytarzy ekologicznych w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Dla obszaru usług publicznych [Up] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi I i II stopnia obsługi z zakresu: oświaty i kultury, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, administracji.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) wykształcenie "lokalnego centrum" dla obsługi terenu objętego planem, lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 2) preferuje się lokalizację obiektów oświatowych od strony rowu (Doprowadzalnik "B") wskazanego na rysunku planu,
- 3) nieprzekraczalną wysokość 12m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej (ul. Proj. 13KUL),
 - min. 7m od rowu oznaczonego W,
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości min. 3m od rowu oznaczonego W.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.

1:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące funkcji preferowanej,
- 2) usługi bytowe, handel detaliczny, usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku,

- 3) urządzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji preferowanej, w tym parkingi,
- 4) zieleń urządzona.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest:
 - 1) dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego,
 - 2) zachowanie proporcji, by projektowane obiekty oraz urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 40% powierzchni danego obszaru.
5. Dla terenów usług publicznych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji jedynie obiektów usługowych nieuciążliwych,
 - 2) nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
 - 3) zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
 - 4) nakaz kształtowania wskazanego na rysunku planu ciągu powiązań przyrodniczych,
 - 5) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych, indywidualnych i grupowych, rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia się do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
 - 6) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 7) ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.
6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika ok. 30 m.p./1.000m² pow. użytkowej.

§ 10. 1. Dla obszaru usługowego [U] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi III i II stopnia obsługi, handel, turystyka (hotele i motele), usługi bytowe, administracja, magazyny, składy, hurtownie, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, warsztaty drobnej wytwórczości.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość 12m od poziomu terenu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji, w rejonach skrzyżowań tras komunikacyjnych, obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń jako zamknięcie widokowe ulicy,
 - wysokość dominanty nie przekroczy 15m n.p.t.,
 - dominanta będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - funkcja obiektu nie będzie funkcją magazynową,
- 3) utrzymanie, remonty i modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) w przypadku braku podziału na działki budowlane i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 5) lokalizowanie wzdłuż Trasy Mostu Północnego (na terenach oznaczonych na rys. planu jako eksponowane w krajobrazie miasta) zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 6) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV (14,5m od skrajnego przewodu) preferuje się wprowadzenie zieleni niskiej, obowiązuje uzgodnienie wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 7) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza

2m³/dobę i przy min. powierzchnia działki inwestycyjnej dla jednego obiektu = 1.200m²;

- 8) zachowanie min. wielkości działek dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie = 600m² dla jednego obiektu (dotyczy nowych podziałów),
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ul. Orneckiej, ulicy lokalnej [ul. Proj. 9KUL] i ulic dojazdowych nie wniesionych na rys. planu,
 - min. 20m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego [1KUGP],
- 10) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich,
- 11) ograniczenie obsługi komunikacyjnej od ul. Orneckiej o funkcjach ulicy zbiorczej [3KUZ],
- 12) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od Trasy Mostu Północnego, dla obsługi zagospodarowania dopuszcza się wprowadzenie jezdni serwisowych w liniach rozgraniczających trasy,
- 13) na terenie strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały).

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej pod następującymi warunkami:
 - z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną w odległości min. 50m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego [1KUGP],
 - w strefie pośredniej 100m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego konieczne jest uwzględnienie zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi (zaleca się ochronę przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych poprzez stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe drogi),
 - wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, a dla zabudowy wielorodzinnej do 3,5 kondygnacji (12m npt.),
 - min. wielkość działki do chwili podłączenia do kanalizacji miejskiej = 1.000m², po uzbrojeniu terenu = 500m² dla jednego obiektu (dotyczy nowych podziałów),
 - konieczność zachowania min. 50% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) usługi I stopnia obsługi,
- 4) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże,
- 5) zieleń urządzona,
- 6) stacje obsługi pojazdów, stacje benzynowe.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest:

- 1) dostosowanie ich charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 40% powierzchni danego obszaru.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni (wskazanej na rys. planu) i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej, pod linią energetyczną 110kV oraz wzdłuż terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 4) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 5) obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki

inwestycyjnej,

- 6) ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.
6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:
 - 1) dla obiektów biurowo-usługowo-handlowych, obiektów administracyjnych i technicznych - ok. 30 m.p./1.000m² pow. użytkowej,
 - 2) dla obiektów składowo-magazynowych, hurtowni - 6m.p./1.000m² powierzchni magazynowej,
 - 3) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze.

§ 11. 1. Dla obszarów usługowo - mieszkaniowych [UM] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi II i I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanej intensywności i wielorodzinna niska.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość: 12m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej, 3,5 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej (do 12m npt.), 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji, w rejonie skrzyżowania ul. Płochocińskiej z Trasą Mostu Północnego, obiektów usługowych stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń,
 - wysokość dominanty nie przekroczy 15m npt.,
 - dominanta będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) lokalizowanie wzdłuż Trasy Mostu Północnego i ul. Płochocińskiej zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) w przypadku braku podziału na działki budowlane i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 30m od krawędzi jezdni ul. Płochocińskiej i skrzyżowania z Trasą Mostu Północnego; w strefie 60m od krawędzi jezdni ul. Płochocińskiej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną, pod warunkiem uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi (zaleca się ochronę przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych poprzez stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe drogi),
- 6) w strefach bezpieczeństwa od istniejących przewodów gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500 i Ø250mm (wniesionych na rysunek planu) oraz projektowanego równoległe wzdłuż przewodu Ø500 - gazociągu Ø700mm, obowiązują ustalenia zgodnie § 20,
- 7) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania;
- 8) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną dopuszcza się realizowanie usług i nowej zabudowy jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej), opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości), o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku - 800m² lub 600m² dla połowy bliźniaka,
- 9) obowiązek zachowania min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych: 450m² dla budynków mieszkalnych wolno stojących, 300m² dla jednego budynku bliźniaczego, 250m² dla budynku w zabudowie szeregowej,
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - realizację pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,

- wytworzenie zharmonizowanych zespołów zabudowy poprzez ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego i stolarki,
 - tworzenie przestrzeni ogólnodostępnych wewnątrzno-osiedlowych w oparciu o grupy lub ciągi istniejącej zieleni,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i dojazdowych (nie wniesionych na rysunek planu),
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Płochocińskiej [2KUG] i ul. Szamocin [4KUZ],
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego,
 - 12) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich,
 - 13) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulicy Szamocin o funkcji zbiorczej;
 - 14) zakaz bezpośredniej obsługi od ul. Płochocińskiej [2KUG]; dla obsługi zagospodarowania wprowadza się jezdnie serwisowe w liniach rozgraniczających ul. Płochocińskiej,
 - 15) na terenie strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały),
 - 16) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości min. 5m od Kanału Bródnowskiego,
 - 17) w zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią (wskazanego na rysunku planu) obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastruktury technicznej i inwestycji o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej.
3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.

1:

- 1) usługi turystyki (hotele i motele),
- 2) warsztaty drobnej wytwórczości oraz obiekty magazynowe o niewielkiej kubaturze i uciążliwości ograniczonej do działki własnej,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże,
- 5) zieleń urządzona,
- 6) stacje obsługi pojazdów i stacje benzynowe.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu usługowego,
- 2) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) nakaz kształtowania wskazanego na rysunku planu ciągu powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Bródnowskiego (o szer. min. 10m od brzegu) - poprzez ochronę istniejącej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej usługowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Płochocińskiej i 40% dla działek pod zabudowę mieszkaniową,
- 5) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 6) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 7) ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - 1 m.p./na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na

60m² p.uż,

- 2) dla usług, obiektów administracji i technicznych - ok. 30 m.p./1.000m² p. uż.,
- 3) dla obiektów magazynowych - 6 m.p./1.000m² powierzchni magazynowej,
- 4) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze.

§ 12. 1. Dla obszarów mieszkaniowo - usługowych [MU] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska, nieuciążliwe usługi I i II stopnia obsługi z zakresu handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii i zdrowia.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość:
 - 10m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej,
 - 12m od poziomu terenu dla obiektów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ul. Płochocińskiej,
 - 3,5 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej (do 12m npt.),
 - 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) lokalizację zabudowy usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym wzdłuż ul. Płochocińskiej na terenach eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 3) preferuje się kształtowanie pierzei ul. Szamocin i ul. Proj. 13 KUL jako ciągu handlowo-usługowego reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) w przypadku braku podziału na działki budowlane i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 30m od krawędzi jezdni ul. Płochocińskiej [2KUG] i 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej (ul. Szamocin i ul. Ornecka); w strefie 60m od ul. Płochocińskiej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną pod warunkiem uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi (zaleca się ochronę przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych poprzez stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe drogi),
- 6) w strefach bezpieczeństwa od istniejących przewodów gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500 i Ø250mm (wniesionych na rysunek planu) oraz projektowanego równolegle wzdłuż przewodu Ø500 - gazociągu Ø700mm, obowiązują ustalenia zgodnie § 20,
- 7) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje zakaz realizowania zabudowy mieszkaniowej i nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 8) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowej zabudowy jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej) oraz usług towarzyszących, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku - 1000m² lub 700m² dla połowy bliźniaka;
- 9) obowiązek zachowania min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych: 500m² - dla budynków mieszkalnych wolno stojących, 350m² dla jednego budynku bliźniaczego, 250m² dla budynku w zabudowie szeregowej,
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - realizację pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,
 - wytworzenie zharmonizowanych zespołów zabudowy poprzez ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego i stolarki,
 - tworzenie przestrzeni ogólnodostępnych wewnątrzno-osiedlowych w oparciu o grupy lub ciągi istniejącej zieleni,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i dojazdowych (nie wniesionych na rys. planu),

- min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Płochocińskiej [2KUG] i ulic zbiorczych (ul. Ornecka i ul. Szamocin),
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego i min. 7m od rowu oznaczonego jako Doprowadzalnik "B", min. 6m od urządzeń wodnych i rowów nie wniesionych na rys. planu,
- 12) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości min. 5m od Kanału Bródnowskiego, 3m od rowu Doprowadzalnik "B" i 2m od innych urządzeń wodnych,
 - 13) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich,
 - 14) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic Orneckiej i Szamocin o funkcji zbiorczej,
 - 15) zakaz bezpośrednich zjazdów od ul. Płochocińskiej, dla obsługi zagospodarowania wprowadza się jezdnie serwisowe w liniach rozgraniczających ul. Płochocińskiej,
 - 16) na terenie strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały),
 - 17) w zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią (wskazanego na rysunku planu) obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastruktury technicznej i inwestycji o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.1:

- 1) w rejonie ul. Płochocińskiej - nieuciążliwe warsztaty drobnej wytwórczości,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne,
- 4) zieleń urządzona,
- 5) stacje obsługi pojazdów - dopuszcza się lokalizację w rejonie ul. Płochocińskiej,
- 6) dopuszcza się pozostawienie gruntów w użytkowaniu rolniczym (preferuje się utrzymanie gospodarstw deklarujących się jako "ekologiczne") - na obszarze poza strefą uciążliwości od ul. Płochocińskiej = 100m od krawędzi jezdni.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni (wskazanej na rysunku planu) i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 2) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych (o szerokości min. 10m od brzegu Kanału Bródnowskiego i min. 7m od rowu Doprowadzalnik "B") - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 3) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki mieszkaniowej, 30% dla działek pod inwestycje usługowe wzdłuż ul. Płochocińskiej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 5) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 6) ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 7) dopuszcza się lokalizację jedynie usług nieuciążliwych,
- 8) ewentualna uciążliwość dla środowiska funkcji dopuszczonych w ust. 3 - nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./na działkę,

- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - 1 m.p./ mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż,
- 3) dla biur, usług, obiektów administracyjnych i technicznych - ok. 30 m.p./1.000m² p. uż.,
- 4) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze.

§ 13. 1. Dla obszarów mieszkaniowych [M] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami I stopnia obsługi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość:
 - 10m od poziomu terenu dla zabudowy usługowej,
 - 2,5 kondygnacji dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji w rejonie ul. Szamocin obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń poprzez kształtowanie pierzei usługowej,
 - wysokość dominanty nie przekraczająca 12m npt.,
- 3) preferuje się kształtowanie pierzei ul. Szamocin i północnej części ul. Proj. 13 KUL - jako ciągu handlowo-usługowego reprezentacyjnego w formie i wykończeniu architektonicznym, wiążącego się z terenem usług publicznych oznaczonym UP,
- 4) w przypadku braku podziału na działki budowlane i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną (drogi dojazdowe) terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 5) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowej zabudowy jednorodzinnej (wolno stojącej lub bliźniaczej) z usługami towarzyszącymi, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku - 1200m² lub 800m² dla połowy bliźniaka;
- 6) obowiązuje zachowanie min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych: 600m² - dla budynków mieszkalnych wolno stojących, 400m² - dla jednego budynku bliźniaczego, 350m² - dla budynku w zabudowie szeregowej,
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu Ls1 dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych o powierzchni minimum 1500m², na warunkach określonych każdorazowo przez Wojewodę Mazowieckiego, w tym obowiązuje:
 - zakaz podziału działek,
 - dla każdej działki ograniczenie powierzchni wyłączanej z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki brutto,
 - nakaz utrzymania trwałej uprawy leśnej na pozostałej powierzchni działki,
- 8) w strefie bezpieczeństwa od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500mm (wniesionej na rysunek planu) oraz projektowanego równolegle wzdłuż przewodu Ø500 - gazociągu Ø700mm, obowiązują ustalenia zgodnie § 20,
- 9) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV (14,5m od skrajnego przewodu) obowiązuje zakaz realizowania zabudowy mieszkaniowej i nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 10) na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych oraz w ramach strefy obserwacji archeologicznej, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały),
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KUL] i dojazdowych,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych [KUZ],
 - min. 10m od granicy lasu,
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego i rowu "Szamocin", min. 7m od rowu oznaczonego jako Doprowadzalnik "B" oraz 6m od urządzeń wodnych i rowów nie wniesionych na rys. planu,
- 12) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń w odległości min. 5m od Kanału Bródnowskiego i

rowu "Szamocin", 3m od rowu oznaczonego jako Doprowadzalnik "B" i 2m od innych urządzeń wodnych,

13) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich.

14) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic klasy zbiorczej (ul. Szamocin i Ornecka).

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.

1:

1) zabudowa pensjonatowa,

2) obiekty rekreacyjne oraz usługi sportu,

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości do 3 kondygnacji, realizacja możliwa po uzbrojeniu terenu w sieć miejską i przy zachowaniu min. 50% pow. biologicznie czynnej na działce,

4) urządzenia infrastruktury technicznej,

5) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże,

6) zieleń urządzonej,

7) dopuszcza się pozostawienie gruntów w użytkowaniu rolniczym - głównie utrzymanie gospodarstw deklarujących się jako "ekologiczne".

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska,

2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni (wskazanej na rysunku planu) oraz zakaz uszczuplania powierzchni leśnych,

3) preferuje się adaptację terenów sklasyfikowanych w ewidencji jako grunty leśne, oznaczonych na rysunku planu symbolem [Ls] - na tereny leśne ogólnodostępne, na terenie oznaczonym Ls1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną (powierzchnia zabudowy do 20% pow. działki),

4) wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,

5) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu,

6) obowiązuje nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych (wzdłuż Kanału Bródnowskiego i rowu "Szamocin" o szer. min. 10m od brzegu, wzdłuż Doprowadzalnika "B" - o szer. min. 7m od brzegu) - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,

7) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenie jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,

8) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%) i energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,

9) ustala się obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 m.p./ na działkę,

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej - 1 m.p./ mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż,

3) dla usług - ok. 30 m.p./1.000m² pow. użytkowej,

4) dla obiektów sportowych - ok. 20 m.p./100 miejsc,

5) dla restauracji, kawiarni i kin - 36-50 m.p./100 miejsc.

§ 14. 1. Dla obszarów ogrodów działkowych [ZD] ustala się:

1) adaptację istniejącej funkcji terenu tj. ogrodów działkowych,

2) wysokość nowej zabudowy do 1 kondygnacji,

3) ochronę kompleksów istniejących wartościowych zadrzewień i terenów zaznaczonych na

rysunku planu symbolem Ls, zaklasyfikowanych w ewidencji jako grunty leśne oraz ich adaptację na ogólnodostępne tereny zielone lub parki leśne,

4) adaptację istniejących w ramach obszaru zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczenie remontów, modernizacji i wymiany zabudowy pod następującymi warunkami:

- wysokość noworealizowanych obiektów do 2,5 kondygnacji,
- zabudowa wolno stojąca lub bliźniacza,
- min. wielkość nowej działki = 500m²,
- pozostałe warunki jak dla zabudowy w obszarach mieszkaniowych [M],

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% dla każdej działki,

6) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- min. 5m od linii rozgraniczających ulic,
- min. 10m od granicy lasu,

7) na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały).

2. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust.

1:

- 1) usługi gastronomiczne, rekreacyjne, sportowe towarzyszące funkcji podstawowej,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) parkingi naziemne towarzyszące funkcji podstawowej,
- 4) zieleń urządzone i izolacyjna.

§ 15. Na obszarze wód otwartych wraz z zielenią nadbrzeżną [W] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się adaptację i modernizację istniejących wskazanych na rysunku planu kanałów i urządzeń wodnych,
- 2) ustala się przebudowę i przystosowanie koryta Kanału Bródnowskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla terenów zurbanizowanych,
- 3) ustala się lokalizowanie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 2m wzdłuż wskazanych kanałów,
- 4) obowiązuje nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji istniejącej, wartościowej zieleni nadwodnej oraz wprowadzenia nowej zieleni w formie szpalerów drzew,
- 5) obowiązuje pozostawienie ogólnodostępnych pasów terenu o szerokości: min. 5m po obu stronach Kanału Bródnowskiego i 3m wzdłuż Doprowadzalnika "B", pełniących m.in. funkcje ciągów powiązań przyrodniczych,
- 6) dopuszcza się przekraczanie kanałów przeprowami mostowymi,
- 7) ustala się prowadzenie wzdłuż Kanału Bródnowskiego ciągu pieszego i drogi rowerowej, preferuje się lokalizację ścieżki rowerowej wzdłuż Doprowadzalnika "B".

§ 16. Dla terenów zieleni leśnej [ZL] ustala się:

- 1) adaptację terenu zakwalifikowanego w ewidencji jako grunt leśny na teren rekreacyjny ogólnodostępny,
- 2) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych.

§ 17. Na terenach tras komunikacyjnych [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się realizację układu ulic o funkcjach zbiorczych [Z] zapewniającego komunikacyjne powiązania zewnętrzne obszaru - wskazanych na rysunku planu,
- 3) ustala się realizację ulic lokalnych [L] wskazanych na rysunku planu,
- 4) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- 5) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 6) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- 7) na terenach wyznaczonych na rysunku planu: strefy obserwacji archeologicznej oraz

stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodnie z § 19 uchwały).

§ 18. Dla obszaru urządzeń gazownictwa [EG] ustala się adaptację istniejącego obiektu i urządzeń, dopuszcza się ich modernizację, przebudowę i wymianę.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne

§ 19. Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury - na obszarach stanowisk i strefy obserwacji archeologicznej wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem [KZa], obowiązuja następujące ustalenia:

- 1) obowiązek uzgadniania (na obszarze stanowisk i strefy) z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji na etapie sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) na obszarach stanowisk archeologicznych warunkiem zmiany dotychczasowego użytkowania terenu i dopuszczenia działań inwestycyjnych jest przeprowadzenie na koszt inwestora lub użytkownika następujących prac:
 - a) archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających zamierzone zmiany i inwestycje,
 - b) stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych) związanych z planowanymi pracami inwestycyjnymi.

§ 20. 1. W strefach bezpieczeństwa od gazociągów wysokiego ciśnienia (wniesionych na rysunek planu) obowiązuja następujące ograniczenia realizowania zabudowy:

- 1) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia $\varnothing 500$:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu:
 - 25m - dla wolno stojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych,
 - 30m - dla parkingów samochodowych,
 - 65m - dla budynków użyteczności publicznej,
- 2) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia $\varnothing 250$:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 15m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu:
 - 15m - dla wolno stojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych,
 - 35m - dla budynków użyteczności publicznej,
- 3) nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym.

2. Ustala się zakaz realizowania obiektów kubaturowych w strefie 15m od stacji redukcyjnej gazu oznaczonej [EG], a w strefie 35m obowiązek uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 21. 1. Przebieg linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych określony jest orientacyjnie w granicach dokładności skali planu i należy uściślić go w trybie opracowania dla nich danych technicznych w skali 1:500, z uwzględnieniem jezdni serwisowych w ul. Płochocińskiej i w Trasie Mostu Północnego.

2. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy zewnętrznego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcję rozprowadzające ruch z obszaru objętego planem:

- 1) projektowana Trasa Mostu Północnego - główna ruchu przyśpieszonego, oznaczona symbolem 2 KGP,
- 2) ul. Płochocińska - główna, oznaczona symbolem 3 KG.

3. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcję ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) ulica Ornecka - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KUZ,

2) ul. Szamocin - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KUZ.

4. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze planu ustala się układ podstawowych ulic lokalnych, w tym:

1) ulice istniejące: ul. Cieślewskich [6 KUL], ul. Wilkowiecka [5 KUL], droga na Michałów - Grabinę

2) ulice projektowane oznaczone na rysunku planu symbolami od 7 KUL do 18 KUL.

5. Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego z Trasą Mostu Północnego i ul. Płochocińską poprzez skrzyżowania wskazane na rysunku planu; ewentualne dodatkowe włączenia do w/w tras komunikacyjnych wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich.

6. Dla obsługi zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż Trasy Mostu Północnego [KUGP] i ul. Płochocińskiej [KUG], plan ustala konieczność realizacji jezdni serwisowych (nie wniesionych na rysunku planu).

7. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 12,0m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0m),
- dla ulic dojazdowych 10,0m,
- dla ciągów pieszo - jezdnych min. 6,0m,
- dla dojazdów do 3, 4 działek min. 5,0m.

8. Ustala się, że wydzielenie terenu pod ulice o funkcjach dojazdowych (nie wniesione na rysunek planu) można dokonać w opracowaniach szczegółowych np. danych technicznych, koncepcjach, projektach budowlanych itp.

9. Ustala się prowadzenie nowych ścieżek rowerowych następującymi trasami:

- 1) wzdłuż Kanału Bródnowskiego po jego zachodniej stronie,
- 2) wzdłuż ul. Orneckiej.

§ 22. Ustala się następujące wskaźniki zaspakajania potrzeb parkingowych na terenie działki własnej, dla obiektów nowych, rozbudowywanych lub przy zmianie funkcji obiektów:

- 1) dla funkcji usługowo-biurowych i handlowych - ok. 30 miejsc parkingowych na każde 1.000m² powierzchni użytkowej budynków,
- 2) dla funkcji mieszkaniowych:
min. 2 miejsca parkingowe na domek lub segment dla budynków jednorodzinnych,
min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż. mieszkania dla budynków wielorodzinnych,
- 3) dla funkcji składowo-magazynowych, hurtowni - 6m.p./1.000m² powierzchni magazynowej,
- 4) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- 5) dla obiektów sportowych - ok. 20 m.p./100 miejsc,
- 6) dla restauracji, kawiarni i kin - 36-50 m.p./100 miejsc,
- 7) dla ogrodów działkowych min. 20 m.p./100 działek.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 23. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.

2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) ustala się zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białoteka" poprzez:
 - istniejącą magistralę wodociągową $\varnothing 300$ w ciągu ulic: Borecka, Szklarniowa i $\varnothing 200$ w ul. Płochocińskiej,
 - projektowaną sieć wodociągową $\varnothing 200$ w ul. Orneckiej i Szamocin,
- 3) obowiązuje nakaz opracowania szczegółowej koncepcji sieci wodociągowej dla poszczególnych terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK.

§ 24. 1. Ustala się ochronę istniejącego systemu hydrograficznego.

2. Ustalenia dotyczące działania systemu hydrograficznego:

- 1) ustala się modernizację Kanału Bródnowskiego (Doprowadzalnik "A"), Rowu Szamocin i rowu oznaczonego jako Doprowadzalnik "B",

- 2) ustala się zachowanie i modernizację istniejących urządzeń wodnych nie wskazanych na rysunku planu z dopuszczeniem ich przekształcania na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzenie przekroju i modernizację przepustów,
- 3) preferuje się przebudowę istniejących stawów i rozlewisk na zbiorniki pełniące funkcje retencyjne,
- 4) ustala się lokalizowanie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 2m jednostronnie wzdłuż kanałów i urządzeń wymienionych w pkt 2,
- 5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów w pasie min. 10m od Kanału Bródnowskiego i rowu "Szamocin", 7m od Doprowadzalnika "B" i 6m od granicy rowów nie wskazanych na rysunku planu.

§ 25. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej kanalizacji rozdzielczej.

2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",
- 3) do czasu zrealizowania systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - realizację zabudowy zorganizowanej opartej o lokalne oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne na podstawie przepisów szczególnych,
 - realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach o min. powierzchni 800m²) oraz indywidualnych obiektów usługowych I st. obsługi (na działkach o min. powierzchni 1.000m²) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę;
- 4) obowiązuje nakaz opracowania szczegółowej koncepcji sieci kanalizacyjnej dla poszczególnych terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK.

3. Ustalenia dotyczące kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) - indywidualnie poprzez zagospodarowanie w granicach własnej działki np. stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania,
 - z dróg ponadlokalnych, parkingów i placów osiedlowych - po podczyszczeniu do istniejącego układu rowów po ich modernizacji na odbiorniki wód opadowych,
- 2) ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych) z odprowadzeniem wód, po ich obowiązkowym podczyszczeniu, do Kanału Bródnowskiego i rowów w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków,
- 3) obowiązuje nakaz opracowania szczegółowych koncepcji sieci kanalizacyjnej dla poszczególnych terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK.

§ 26. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (usługi) oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
- 2) zasilanie terenu w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białoleka",
- 3) modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnetrzone,
- 4) preferuje się skablowanie napowietrznych linii wysokiego napięcia lub przebudowę w dostosowaniu do proj. przebiegu Trasy Mostu Północnego,
- 5) o warunki podłączenia do miejskich sieci energetycznych należy wystąpić do ich właściciela.

§ 27. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru: cele komunalno-bytowe (funkcje usługowe i mieszkaniowe), przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewanie dla istniejącej i projektowanej zabudowy,

- 2) ustala się zasilanie ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia,
- 3) ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia,
- 4) ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia, o warunki techniczne należy wystąpić do właściciela sieci,
- 5) ustala się modernizację gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez realizację nowej nitki Ø700mm w odległości ok. 5m od istn. gazociągu Ø500 zmienionego na gazociąg średniego ciśnienia.

§ 28. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (olejem do zawartości siarki 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną,
- 2) preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w energię cieplną w oparciu o miejską sieć cieplną.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Białołęka.

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

§ 31. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (uchwała Rady m. st. Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 15, poz. 184 z 1992r.), dotyczące strefy funkcjonalnej X-71 i O-50.

§ 32. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

- w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego,
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Warszawa-Białołęka,
- w prasie lokalnej.

2. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBSZARÓW X-71 część II I O-50

(grafikę pominięto)

© Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Redakcja 81-855 Sopot, ul. Rzemieślnicza 7 www.LEX.com.pl, e-mail intranet.cli@wolterskluwer.pl
tel. 058 76 76 000, fax 058 76 76 202, infolinia 0 801 802 888