

**UCHWAŁA Nr XXX/402/2000
RADY GMINY WARSZAWA - BIAŁOŁĘKA**

z dnia 29 września 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny - część I, w Gminie Warszawa - Białoleka

(Warszawa, dnia 13 listopada 2000 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr VIII/106/99 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 30 kwietnia 1999 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny - część I i II uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny I, zwany dalej planem.

2. Planem objęta jest wschodnia część osiedla Brzeziny o powierzchni ok. 0,14ha, położonego w gminie Warszawa - Białoleka. Granice terenu wyznaczają: linia rozgraniczająca projektowanego skrzyżowania Trasy Olszynki Grochowskiej, ul. Nowo - Św. Wincentego i Trasy Toruńskiej oraz kanał melioracyjny tzw. Rów z Lewandowa.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju usług i mieszkalnictwa z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenu,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 3) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 5) tereny wód otwartych z zielenią nadbrzeżną, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 6) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1-5,
- 7) zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w zasięgu stref uciążliwości,
- 8) zasady zagospodarowania terenu położonego w ramach obszaru wymiany i regeneracji powietrza,
- 9) tereny eksponowane w krajobrazie miasta,
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 11) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone i orientacyjne,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) zasięg terenów o określonym, minimalnym nieprzekraczalnym procencie zieleni równym 50% powierzchni działki brutto,
- 4) zasięg terenów położonych w ramach obszaru wymiany i regeneracji powietrza,
- 5) oznaczenie terenów eksponowanych w krajobrazie miasta.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych może być uściślony w trybie opracowania dla nich danych technicznych w skali 1:500.

§ 6. 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 § 4 ust. 2 pkt 1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 4.

3. Obowiązuje nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia.

§ 7. 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 - Białoleka, 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 zmiany planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik 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) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się z maksimum czterech mieszkań, wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy lub zespół takich budynków,
- 9) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się z więcej niż czterech mieszkań lub zespół takich budynków,
- 10) usługach I stopnia obsługi - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej miasta o ograniczonym zasięgu oddziaływania dotyczącym osiedla lub innej jednostki wchodzącej w skład gminy czyli tzw. stopnia lokalnego,
- 11) usługach II stopnia obsługi - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej miasta o zasięgu dotyczącym całej jednostki administracyjnej, jaką jest na przykład gmina, czyli tzw. stopnia dzielnicowego,
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taką działalność detaliczną jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego, elektronicznego, ślusarstwo (np. dorabianie kluczy, naprawa rowerów), handel detaliczny itp.,
- 13) zieleni wartościowej - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy zieleni niskiej i wysokiej wskazane do zachowania po przeprowadzeniu inwentaryzacji zieleni wraz z jej waloryzacją,
- 14) planie ogólnym Warszawy - należy rozumieć przez to tekst i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, zatwierdzonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem [M], ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne o zróżnicowanej intensywności.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2,5 kondygnacji,
- 2) realizacja zabudowy pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,
- 3) wymóg zharmonizowania zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki,
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego,
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 4) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 350m²,
 - dla budynku bliźniaczego 250m²,
 - dla budynku szeregowego 180m²,
- 5) realizacja usług rzemiosła nieuciążliwego,
- 6) ustalenia określone w § 13, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 7) ustalenia określone w § 14, na terenach tworzących system wymiany i regeneracji powietrza,
- 8) obowiązek realizacji obiektów o szczególnie wysokiej estetyce, na wskazanych na rysunku planu terenach wzdłuż głównych tras komunikacyjnych tj. na obszarze eksponowanym w krajobrazie miasta,
- 9) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ulice Projektowana 1, 2 i 3) w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
- 10) odsunięcie zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o 3m od korony cieków wodnych,
- 11) zachowanie pasa istniejącej zieleni nadwodnej niskiej i wysokiej,
- 12) zapewnienie wzdłuż cieku wodnego wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 2m,
- 13) dopuszczenie możliwości wykorzystania ciągów eksploatacyjnych wzdłuż cieku wodnego jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 14) w celu ochrony istniejącego drzewostanu, w bezpośrednim sąsiedztwie drzew wskazanych na rysunku planu, zakaz dokonywania głębokich wykopów, które mogłyby spowodować osuszenie terenu lub zmianę stosunków wodnych,
- 15) zobowiązanie inwestora do umożliwienia dostępu do sieci na każde wezwanie gestorów tych sieci, w przypadku realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających ulic (również nie wskazanych na rysunku planu lub wskazanych jako nieobligatoryjne),
- 16) obowiązek uzyskania odrębnej opinii Zarządu Dróg Miejskich w sprawie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenie zespołów zorganizowanej zabudowy,

17) przyjęcie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, miejsc postojowych na terenie własnej działki lub w postaci zatok przyulicznych, w liczbie 2 ÷ 3 miejsca na budynek.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zabudowę wielorodzinną o małych gabarytach i wysokości do 3 kondygnacji,
- 2) realizację obiektów o charakterze pensjonatowym i wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków,
- 3) usługi publiczne i komercyjne oraz usługi nieuciążliwe,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi, garaże, ścieżki rowerowe).

4. Warunkiem realizacji obiektów, o których mowa w ust. 3, jest:

- 1) dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod te obiekty i urządzenia nie przekraczały 30% całości powierzchni poszczególnych terenów M,
- 3) zapewnienie dla zabudowy wielorodzinnnej miejsc postojowo-garażowych na terenie własnej działki lub w postaci zatok przyulicznych wg wskaźnika 1,5 miejsca na mieszkanie.

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

- 1) na poszczególnych działkach, dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
- 2) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) nakaz utrzymania 50% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 5) obowiązek wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej w szczególności w strefie przyulicznej,
- 6) nakaz zapewnienia miejsca na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne:
 - na terenach o pow. do 1ha - po jednym komplecie,
 - na większych terenach - po kilka kompletów (w liczbie uzgodnionej z odpowiednimi służbami miejskimi),
- 7) nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), gazem, zasilanych energią elektryczną lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, dopuszcza się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
- 8) wymóg gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 9) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 10) ustalenia określone w § 14 dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza.

§ 9. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oznaczonych na rysunku plany symbolem [MU] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zróżnicowanej intensywności oraz usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, administracji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla noworealizowanych obiektów usługowych nieprzekraczalna wysokość 12m,
- 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2,5 kondygnacji,
- 3) realizacja zabudowy usługowej i zespołów zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,
- 4) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o 3m od korony kanału z pozostawieniem ogólnodostępnego ciągu technologicznego o szerokości minimum 2m,
- 5) obowiązek realizacji obiektów o szczególnie wysokiej estetyce, na wskazanych na rysunku planu terenach wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, tj. na terenach eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 6) zobowiązanie inwestora do umożliwienia dostępu do sieci na każde wezwanie gestorów, w przypadku realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających wewnętrznych ulic obsługujących zamknięte zespoły zabudowy zorganizowanej (również nie wskazanych na rysunku planu lub wskazanych jako nieobligatoryjne),
- 7) ustalenia określone w § 13, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 8) ustalenia określone w § 14, dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza,
- 9) przyjęcie miejsc postojowych, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie własnej działki lub w postaci zatok przyulicznych w liczbie 2 ÷ 3 miejsca na budynek,
- 10) przyjęcie miejsc postojowych dla obiektów usługowo-handlowych na terenie działek własnych bądź w postaci zatok przyulicznych wg wskaźników określonych w § 19.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zabudowę wielorodzinną o małych gabarytach i wysokości do 3 kondygnacji,
- 2) realizacji obiektów związanych z usługami turystyki (pensjonat, hotel),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże),
- 4) zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
- 5) usługi kultury (np. kino, klub), sportu (np. korty tenisowe, sauna, basen) i oświaty.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w punkcie 3 jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego oraz zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod te obiekty i urządzenia nie przekraczały 30% całości powierzchni terenu MU.

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

- 1) dopuszczenie na poszczególnych działkach łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
- 2) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,

- 3) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,
- 4) nakaz utrzymania 50% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) ustalenia określone w § 14 dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza.
- 6) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 7) wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej w szczególności w strefie przyulicznej,
- 8) nakaz zapewnienia miejsca na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne:
 - na terenach o pow. do 1ha - po jednym komplecie,
 - na większych terenach - po kilka kompletów (w liczbie uzgodnionej z odpowiednimi służbami miejskimi),
- 9) nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), gazem, zasilanych energią elektryczną lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, dopuszcza się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- 10) wymóg gromadzenia i stopniowego rozsączania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 11) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym.

§ 10. 1. Na terenach komunikacji samochodowej [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizacja podstawowej sieci dróg (ulice Projektowana 1, Projektowana 2 i Projektowana 3) jako układu ogólnodostępnego,
- 2) obowiązek uwzględnienia wymogów określonych w ustawie z 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 z 15 kwietnia 1985r. z późn.zm.), w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, nie związanej z realizacją urządzeń komunikacyjnych,
- 3) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- 4) obowiązek uzyskania odrębnej opinii Zarządu Dróg Miejskich w sprawie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenie zespołów zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację zespołów parkingowych w zatokach przyulicznych.

§ 11. Dla terenów zieleni [Z] ustala się:

- 1) adaptację i uporządkowanie istniejącej grupy zieleni niskiej i wysokiej o zróżnicowanej wartości,
- 2) zapewnienie wzdłuż cieku wodnego, wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 2m,
- 3) dopuszczenie możliwości wykorzystania ciągów eksploatacyjnych wzdłuż cieku wodnego jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 4) dopuszczenie wprowadzenia funkcji rekreacyjnej i sportowej (w tym realizację ścieżek rowerowych),
- 5) obowiązek poprzedzenia zmiany przeznaczenia, inwentaryzacją zieleni z waloryzacją w przypadku realizacji obiektów o funkcji dopuszczalnej (rekreacja, sport).

§ 12. Na terenach wód otwartych [W] obowiązują następujące ustalenia:

- 1) adaptacja przebiegu kanału melioracyjnego (tzw. Rowu z Lewandowa),
- 2) zachowanie pasa istniejącej zieleni nadwodnej niskiej i wysokiej,
- 3) zapewnienie wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 2m,
- 4) w celu ochrony istniejącego drzewostanu w bezpośrednim sąsiedztwie drzew wskazanych na rysunku planu zakaz dokonywania głębokich wykopów, które mogłyby spowodować osuszenie terenu lub zmianę stosunków wodnych,
- 5) dopuszczenie możliwości wykorzystania ciągów eksploatacyjnych wzdłuż cieku wodnego jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 6) dopuszczenie wykorzystania kanałów jako odbiorników ścieków deszczowych (po uprzednim podczyszczeniu ścieków),
- 7) dopuszczenie odcinkowego przekrycia kanałów, po uzgodnieniu zakresu i formy przebudowy z ich zarządcą.

§ 13. Na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od projektowanego skrzyżowania Trasy Toruńskiej z Trasą Olszynki Grochowskiej i ul. Nowo - Św. Wincentego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zasięg stref uciążliwości należy określić na podstawie odrębnych opracowań, po określeniu przebiegu ostatecznego układu komunikacyjnego w sąsiedztwie obszaru objętego planem,
- 2) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej na obszarach gdzie stwierdzony zostanie dopuszczalny poziom hałasu (wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A) od dróg, wyższy niż 55 dB w okresie dnia (przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45 dB w okresie nocy (przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom),
- 3) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie, na którym poziom hałasów pochodzących od komunikacji samochodowej przekracza w normowym przedziale czasowym w ciągu dnia 65 dB lub/i w ciągu nocy 55 dB, lokalizacja i rozplanowanie budynku w taki sposób, aby przynajmniej połowa pokoi w mieszkaniu miała okna wychodzące na tę stronę budynku, przy której poziom hałasu nie przekracza 65 dB,
- 4) wprowadzenie zabezpieczeń ekranujących, ograniczających uciążliwość hałasową do poziomu dopuszczalnego, jako warunek realizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego węzła drogowego Trasy Toruńskiej i Trasy Olszynki Grochowskiej,
- 5) preferowanie lokalizacji obiektów usługowych stanowiących ekran dla zabudowy mieszkaniowej,

- 6) uwarunkowanie lokalizacji obiektów oświaty i zdrowia indywidualnym określeniem możliwości i sposobów zabezpieczeń przed hałasem oraz uzgodnieniem projektu z odpowiednim oddziałem inspektora sanitarnego,
- 7) intensywne zagospodarowanie działek bezpośrednio przylegających do projektowanego węzła komunikacyjnego zielenią izolacyjną wysoką i niską.

§ 14. Na oznaczonych na rysunku planu terenach tworzących system wymiany i regeneracji powietrza obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizowania wszelkich emitorów zanieczyszczeń powietrza (w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska),
- 2) zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających sposób znaczący warunki przepływu mas powietrza.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 15. Plan ustala dla ulic obsługujących omawiany obszar następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) ulice lokalne L.

§ 16. Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego teren objęty planem poprzez włączenie:

- 1) ulic Projektowanej 1 i Projektowanej 2 do ul. Ostródzkiej i następnie do Trasy Toruńskiej poprzez jezdnię serwisową w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej,
- 2) w okresie czasowym, ul. Projektowanej 1 do ul. Głębockiej a docelowo do łącznic projektowanego węzła Trasy Toruńskiej i Trasy Olszynki Grochowskiej na zasadzie prawych skrętów.

§ 17. W przypadku realizacji zorganizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwoleń na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu z włączeniami do układu przewidzianego w planie i zaopiniowanej przez Zarząd Dróg Miejskich.

§ 18. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu) oraz zasady przekrojów poprzecznych ulic.

§ 19. Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na terenie działek własnych wg wskaźnika 2-3 miejsca postojowo-garażowe na działkę,
- 2) dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w obrębie lokalizacji własnej,
- 3) dla obiektów handlu na terenie lokalizacji własnej - wg wskaźnika 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej, dla większych obiektów dopuszcza się obliczanie indywidualne,
- 4) dla obiektów usługowych na terenie lokalizacji własnej lub na parkingach przyulicznych - wg wskaźnika minimum 15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla obiektów gastronomicznych - wg wskaźnika 26 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) dla restauracji, kawiarni, kin - 20 do 50 miejsc postojowych na 100 miejsc,
- 7) dla obiektów hotelowych - 25 miejsc postojowych na 100 miejsc hotelowych oraz 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 20. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej \varnothing 200mm w ul. Ostródzkiej i projektowanej \varnothing 150mm w ul. Głębockiej poprzez projektowany przewód \varnothing 150mm w ul. Projektowanej 2 i jej przedłużeniu lub w ul. Współczesnej i jej przedłużeniu,
- 2) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenu objętego planem i zaopiniowania jej w MPWiK, w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych.

§ 21. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) objęcie projektowanej zabudowy systemem kanalizacji rozdzielczej w systemie grawitacyjno-pompowym,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez projektowany kolektor \varnothing 600mm w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej, a etapowo do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej w osiedlu Bródno poprzez włączenie projektowanego przewodu tłoczego \varnothing 225mm w ul. Głębockiej do kolektora w ul. Kondratowicza w rejonie ul. Blokowej,
- 3) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 4) do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej, obowiązek podczyszczenia ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 5) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacyjnej dla terenu objętego planem i zaopiniowania jej w MPWiK, w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych.

§ 22. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz urządzeniami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi,
- 2) zasilanie terenu ze stacji RPZ 110/15kV "Bródno",
- 3) rozbudowa sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno - bytowych,
- 2) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejącego gazociągu \varnothing 110mm w ul. Głębockiej.

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie elektryczne lub z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), gazem lub zasilane z odnawialnych źródeł energii,
- 2) dopuszcza się podłączenie obszaru do miejskiej sieci ciepłej.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego os. Brzeziny zatwierdzonego uchwałą Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa Praga Północ nr XXXVI/506/94 z dnia 3 marca 1994r. oraz planu ogólnego Warszawy.

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

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

§ 28. 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.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA BRZEZINY I (grafikę pominięto)