

**UCHWAŁA Nr XLII/552/01
RADY GMINY WARSZAWA - BIAŁOŁĘKA**

z dnia 25 maja 2001 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I,
w gminie Warszawa - Białołęka.**

(Warszawa, dnia 4 sierpnia 2001 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 1996r. Nr 13, poz. 74 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, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru X-71 - część I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje fragment obszaru X-71 o powierzchni ok. 650ha, położony w Gminie Warszawa - Białołęka, którego granice wyznaczają:

- od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Płochocińskiej,
- od południa: północna linia rozgraniczająca projektowanej Trasy Mostu Północnego,
- od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej Trasy Św. Wincentego oraz zachodnia linia rozgraniczająca ul. Ruskowy Bród,
- od północy: północna granica m. st. Warszawy z gminą Nieporęt oraz granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mochtyńska - Kobiałka przyjętego uchwałą Rady Gminy Warszawa - Białołęka nr XXXVI/498/97 z dnia 27 czerwca 1997r. (Dz.U. Woj. War. z 18 września 1997r. Nr 44, poz. 152).

§ 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 z 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 nowoprojektowanych kwartałów zabudowy i działek inwestycyjnych.

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) zasady obsługi parkingowej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszary usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem Up,
- 2) obszary usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) obszary mieszkaniowo-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) obszary mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 5) obszary rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem O,
- 6) korytarze tras komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 7) korytarze wód otwartych wraz z wałami przeciwpowodziowymi i zielenią nadbrzeżną oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 8) obszar usług i urządzeń technicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UT,
- 9) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 - 8,
- 10) zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury,
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 12) 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 pierzei ulic, w stosunku do których obowiązuje nakaz kształtowania jako reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) oznaczenie zalecania lokalizacji obiektów usługowych, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym
- 4) oznaczenia zasięgu stref bezpieczeństwa 25 i 65m od linii gazociągu wysokiego ciśnienia $\varnothing 500$, w których obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy oraz nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 5) oznaczenia zasięgu stref uciążliwości 19m od osi słupów linii elektroenergetycznych 110kV, w których obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy oraz nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 6) oznaczenia zasięgu stanowisk archeologicznych (KZa), na obszarze których obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 7) oznaczenia istniejących terenów zadrzewionych, w stosunku do których obowiązuje nakaz zaadaptowania na zieleni miejską, a terenów o klasyfikacyjnej ewidencyjnej lasu (ZLs) - na park leśny,
- 8) oznaczenia przebiegu ciągów niezbędnych powiązań przyrodniczych do zachowania lub wytworzenia,
- 9) oznaczenia terenów, w stosunku do których obowiązuje nakaz zachowania minimum 80 lub 60% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej.

§ 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 Świętego Wincentego i 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 (geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów.

§ 8. Ilekróć 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 - Białołęka, 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 1:5000 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 przeznaczenia 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 - 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 objęte obowiązkiem przeprowadzenia inwentaryzacji zieleni pojedyncze drzewa lub grupy zadrzewień, które mają ponad 30 lat,
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 12) ciągach przyrodniczych - należy przez to rozumieć ciągi zieleni kształtowane w zależności od warunków w formie: terenów zieleni nadwodnej wzdłuż cieków po min. 5m od brzegów w każdą stronę, zwartych szpalerów drzew wzdłuż ulic lub pasa zieleni o szer. min. 7m z drzewami i krzewami w formie zwartej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Dla obszarów 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, finansów, usług bytowych, handlu detalicznego, turystyki, rekreacji i wypoczynku.

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

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalna wysokość 12m od poziomu terenu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KL) i dojazdowych - nie wskazanych na rysunku planu,
- 3) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) dla terenu przy ul. Mańkowskiej - ochronę i uporządkowanie istniejącego kompleksu zieleni, w tym ochronę i upamiętnienie dawnego cmentarza ewangelickiego np. poprzez umieszczenie tablicy informacyjnej,
- 5) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- 6) 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;
 - lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków w oparciu o przepisy szczególne;
- 7) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich.

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

- 1) urzędzenia infrastruktury technicznej towarzyszące funkcji preferowanej,
- 2) urzędzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji preferowanej, w tym parkingi i garaże,
- 3) zieleni urządzona.

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

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

5. Dla terenów usług publicznych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska,
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacenie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 4) 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 i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 5) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%), gazem i energią elektryczną lub energią odnawialną, preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisje zanieczyszczeń do atmosfery,
- 6) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 18 - 30m.p./1.000m² pow. użytkowej.

§ 10. 1. Dla obszarów usługowych (U) ustala się obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi I, II i III 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 przestrzeń pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń jako zamknięcie widokowe ulicy,
 - wysokość dominanty do 15m npt.,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - funkcja obiektu nie będzie funkcją magazynową,
- 3) na terenie między ul. Białolecką i Kanałem Żerańskim (teren Okręgowej Dyrekcji Gospodarki Wodnej - istniejąca stolarnia i betoniarnia) lokalizację usług nieuciążliwych II i III stopnia obsługi, preferuje się usługi turystyki (hotele i motele), sportu i handlu,
- 4) dopuszczenie utrzymania, remontów i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 5) w przypadku braku podziału na działki budowlane i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależniona od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu powiązana z włączeniem do układu dróg publicznych oraz uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 6) kształtowanie wskazanych pierzei ul. Ostródzkiej jako reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 7) lokalizowanie wzdłuż Trasy Św. Wincentego i Trasy Mostu Północnego zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 8) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- 9) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500, obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,

- nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m - dla parkingów samochodowych, 65m - dla budynków użyteczności publicznej,
 - nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 10) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego ciśnienia 110kV obowiązuje uzgodnienie wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
 - 11) nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na terenie wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zgodnie z § 17 uchwały,
 - 12) zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i min. 60% - dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - 13) wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji głównej i zbiorczej oraz od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - 14) obowiązek podłączenia 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. powierzchni działki inwestycyjnej dla jednego obiektu 1.000m²;
 - lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków w oparciu o przepisy szczególne,
 - 15) zachowanie min. wielkości działek dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie = 600m² dla jednego obiektu,
 - 16) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KL) i dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Białołęckiej (4aKG), ul. Ostródzkiej (5aKZ) i ulicy Zdziarskiej (16bKZ),
 - min. 20m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego(2KGP),
 - min. 40m od krawędzi jezdni Trasy Św. Wincentego (1KS),
 - min. 20m od krawędzi koryta Kanału Żerańskiego,
 - min. 5m od krawędzi urządzeń wodnych (rowów) nie wniesionych na rys. planu,
 - 17) obowiązek odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg miejskich wewnętrznej obsługi komunikacyjnej obszarów nie wniesionej na rysunek planu,
 - 18) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od Trasy Św. Wincentego i Trasy Mostu Północnego; dla obsługi zagospodarowania wprowadza się:
 - jezdnię serwisową w liniach rozgraniczających Trasy Mostu Północnego
 - ulicę lokalną poza liniami rozgraniczającymi Trasy Św. Wincentego.
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:
 - a) z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną, w następujących odległościach: 60m od krawędzi jezdni Trasy Św. Wincentego (1KS), 50m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego (2KGP), 30m od krawędzi jezdni ulic o funkcji głównej i 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej,
 - b) w strefie pośredniej 100m od krawędzi jezdni Trasy Św. Wincentego i 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),
 - c) w odległości min. 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej i 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej - od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500, w strefie bezpieczeństwa 65m od linii gazociągu obowiązuje nakaz uzgodnienia inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
 - d) wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, a dla zabudowy wielorodzinnej do 3,5 kondygnacji,
 - e) min. wielkość działki do chwili podłączenia do kanalizacji miejskiej = 1.000m², po uzbrojeniu terenu = 500m² dla jednego obiektu,
 - f) konieczność zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) ulice o funkcji dojazdowej i urządzenia komunikacyjne,
 - 4) zieleń urządzonej,
 - 5) stacje obsługi pojazdów, stacje benzynowe.
4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do wymagań przeznaczenia podstawowego.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) ewentualna uciążliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
 - 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i od strony zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami,
 - 4) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego (kanałów i rowów nie wniesionych na rys. planu) oraz obowiązek lokalizowania wzdłuż rowów jednostronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m,
 - 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, energią elektryczną lub odnawialną, preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%,
- 7) obowiązuje zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 8) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

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

- 1) dla obiektów biurowo-usługowo-handlowych, obiektów administracyjnych i technicznych - od 18 do 38 m. p./1.000m² pow. użytkowej,
- 2) dla obiektów składowo-magazynowych, hurtowni - 6m. p./1.000m² powierzchni magazynowej,
- 3) dla stacji obsługi pojazdów - 5m. p./1 stanowisko naprawcze.

§ 11. 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: administracji, handlu i usług bytowych oraz rzemiosła.

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

- 1) nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla noworealizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m od poziomu terenu, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji,
- 2) dopuszczenie lokalizacji, w rejonach skrzyżowań tras komunikacyjnych, obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń,
 - wysokość dominanty do 15m npt.,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) kształtowanie wskazanych pierzei ul. Ostródzkiej i ul. Zdziarskiej jako ciągów handlowo-usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) lokalizowanie wzdłuż Trasy Mostu Północnego i ul. Płochocińskiej zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 5) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich; 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 powiązania z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 6) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 50m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego (2KGP), 30m od krawędzi jezdni ul. Płochocińskiej (3KG) oraz 20m od pozostałych ulic o funkcji głównej i 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej;
W strefie 100m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego oraz 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),
- 7) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500, obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m - dla parkingów samochodowych, 35m - dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m - dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m - dla budynków użyteczności publicznej,
 - nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 8) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV (14,5m od skrajnego przewodu) obowiązują następujące ograniczenia: zakaz realizowania zabudowy mieszkaniowej, nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 9) nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na terenie wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zgodne z § 17 uchwały,
- 10) zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej, min. 80 i 60% - dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 11) wprowadzenie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji głównej i zbiorczej,
- 12) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- 13) 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 (wolnostojącej 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 - 800m² lub 600m² dla połowy bliźniaka (wielkości działek dotyczą nowych podziałów);
 - niskiej zabudowy wielorodzinnej i zwartej jednorodzinnej (intensywnej) lub obiektów usługowych, z odprowadzeniem ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno biologicznych oczyszczalni ścieków w oparciu o przepisy szczególne,
- 14) obowiązuje zachowanie min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych: 500m² - dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 300m² dla jednego budynku bliźniaczego, 250m² dla budynku w zabudowie szeregowej,
- 15) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KL) i dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Płochocińskiej (3KG), ul. Białoleckiej (4aKG) i ulic zbiorczych (KZ),
 - min. 20m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego(2KGP),
 - min. 10m od podstawy zmodernizowanego wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej i od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od krawędzi urządzeń wodnych (kanałów i rowów nie wniesionych na rys. planu),
- 16) ustala się obowiązek lokalizowania wzdłuż urządzeń wodnych (rowów i kanałów) jednostronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m,
- 17) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic o funkcji głównej i zbiorczej; zakaz bezpośredniej obsługi od Trasy Mostu Północnego (2KGP) i ul. Płochocińskiej (3KG); dla obsługi zagospodarowania wprowadza się jezdnie serwisowe w liniach rozgraniczających ul. Płochocińskiej oraz Trasy Mostu Północnego.

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

- 1) usługi turystyki (hotele i motele),
- 2) w rejonach głównych tras komunikacyjnych - magazyny i warsztaty drobnej wytwórczości o uciążliwości ograniczonej do terenu lokalizacji własnej obiektu,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże,
- 5) zieleń urządzona,
- 6) stacje obsługi pojazdów, stacje benzynowe,
- 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:

- 1) dostosowanie ich charakteru do 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 dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami, dla ciągu wzdłuż Rowu Brzezińskiego konieczność zachowania pasa terenów zielonych po min. 10m od brzegu w każdą stronę,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 5) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego tj. urządzeń wodnych nie wniesionych na rys. planu,
- 6) 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,
- 7) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%), gazem i energią elektryczną lub energią odnawialną, preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej - 1m. p./1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p. uż.,
- 2) dla biur, usług, obiektów administracyjnych i technicznych - od 18 do 38 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 mieszkaniowych (M) ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska 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) nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 12m od poziomu terenu (do 3,5 kondygnacji), dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, dla obiektów usługowych do 3 kondygnacji,
- 2) w rejonie wskazanym na rysunku planu - kształtowanie pierzei ul. Zdziarskiej jako handlowo-usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich; w przypadku braku podziału na działki budowlane i opowiadającego 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 powiązana z włączeniem do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami miejskimi,
- 4) zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i min. 60% lub 80% - dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 5) wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji głównej i zbiorczej, nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych,
- 6) 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 (wolnostojącej lub bliźniaczej) z usługami towarzyszącymi, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelnie bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku - 1.000m² lub 800m² dla połowy bliźniaka (wielkości działek dotyczą nowych podziałów);
 - niskiej zabudowy wielorodzinnej i zwartej jednorodzinnej (intensywnej) z odprowadzeniem ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno biologicznych oczyszczalni ścieków w oparciu o przepisy szczególne,
- 7) obowiązuje zachowanie min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych: 600m² - dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 400m² dla jednego budynku bliźniaczego, 350m² dla budynku w zabudowie szeregowej,
 - 8) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 20m od krawędzi jezdni ulicy Zdziarskiej (6aKG), 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej; w strefie 40m od ulic o funkcji głównej dopuszcza się lokalizowanie mieszkaniowej z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości - 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 takie rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe drogi),
 - 9) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500, obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m - dla parkingów samochodowych, 35m - dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m - dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m - dla budynków użyteczności publicznej,
 - nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
 - 10) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV (14,5m od skrajnego przewodu) obowiązują następujące ograniczenia: zakaz realizowania zabudowy mieszkaniowej i nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
 - 11) na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zgodne z § 17 uchwały),
 - 12) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KL) i dojazdowych,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulic głównych (KG) i zbiorczych (KZ),
 - min. 10m od ściany lasu,
 - min. 20m od krawędzi koryta Kanału Żerańskiego i min. 10m od zmodernizowanego wału rzeki Długiej,
 - min. 5m od krawędzi urządzeń wodnych (rowów nie wniesionych na rys. planu),
 - 13) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic klasy zbiorczej (Z) i głównej (G),
 - 14) ustala się obowiązek lokalizowania wzdłuż urządzeń wodnych (rowów i kanałów) - jednostronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m.

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

- 1) zabudowa pensjonatowa,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże,
- 4) zieleń urządzonej,
- 5) dopuszcza się pozostawienie gruntów w użytkowaniu rolniczym - preferuje się utrzymanie gospodarstw deklarujących się jako "gospodarstwa ekologiczne".

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

- 1) dostosowanie ich charakteru do 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) dopuszczenie lokalizacji tylko usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 60% lub 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 4) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 5) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego tj. rowów i kanałów (nie wniesionych na rys. planu),
- 6) 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,
- 7) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła tj. ogrzewanie gazem, energią elektryczną lub odnawialną, preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%,
- 8) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej - 1m p./1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p. uż.,
- 2) dla usług - od 18 do 38 m. p./1.000m² p. uż.

§ 13. 1. Dla obszarów rekreacyjno-wypoczynkowych (O) ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz sportu.

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

- 1) ochronę kompleksów istniejących wartościowych zadrzewień i terenów zaznaczonych na rysunku planu symbolem ZLs, zaklasyfikowanych w ewidencji jako grunty leśne;
 - dla rejonu wzdłuż Kanału Żerańskiego obowiązuje ich adaptacja na ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej lub na parki leśne;
 - dla obszaru w rejonie ul. Zdziarskiej obowiązuje zachowanie i ochrona zalesionej wydmy, nie dopuszcza się ograniczenia powierzchni gruntu leśnego;
- 2) dla noworealizowanych obiektów nieprzekraczalna wysokość 10m od poziomu terenu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią na niezadrzewionych terenach bezpośrednio przylegających do Kanału Żerańskiego pod następującymi warunkami:
 - wysokość dominanty nie przekroczy 12mnpł,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) przy ul. Płochocińskiej, w rejonie wskazanym na rys. planu lokalizację usług reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 5) 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;
 - lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków w oparciu o przepisy szczególne;
- 6) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii gazociągu wysokiego ciśnienia Ø500, obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m - dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m - dla parkingów samochodowych, 65m - dla budynków użyteczności publicznej,
 - nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 7) w strefie uciążliwości 19m od osi słupów linii wysokiego napięcia 110kV obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji kubaturowych ze Stołecznym Zakładem Energetycznym,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych (KL) i dojazdowych nie wniesionych na rys. planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Płochocińskiej (3KG) i zbiorczych (KZ),
 - min. 10m od krawędzi kompleksów leśnych,
 - min. 20m od krawędzi koryta Kanału Żerańskiego.

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

- 1) usługi gastronomiczne towarzyszące funkcji podstawowej,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach o powierzchni min. 2.000m²,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) urządzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji podstawowej: parkingi naziemne towarzyszące funkcji podstawowej,
- 5) zieleń urządzonej i izolacyjnej.

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

- 1) dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni danego obszaru.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych,
- 2) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych zaznaczonych na rysunku planu symbolem ZLs,
- 3) nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej),
- 4) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, nowych obiektów i urządzeń opartych na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury inżynierskiej pod warunkiem podłączenia ich do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 5) obowiązuje zachowanie min. 80% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- 6) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła tj. ogrzewanie gazem, energią elektryczną lub odnawialną, preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%,
- 7) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika: od 18 do 38 m. p./1.000m² pow. użytkowej.

§ 14. 1. Na terenach tras komunikacyjnych (K) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się adaptację i modernizację istniejących pętli autobusowych,
- 3) ustala się realizację układu ulic tras głównych (G) i zbiorczych (Z) zapewniającego komunikacyjne powiązania zewnętrzne obszaru - wskazanych na rysunku planu,
- 4) ustala się realizację ulic lokalnych (L) wskazanych na rysunku planu,
- 5) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,

- 6) zmiana dotychczasowego użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 7) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- 8) na terenach wniesionych na rysunek planu stanowisk archeologicznych, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków (zgodnie z § 17 uchwały).

§ 15. Na obszarze wód otwartych (W) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się przebudowę i przystosowanie koryta rzeki Długiej wraz z obwałowaniami przeciwpowodziowymi do klasy I, zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla terenów zurbanizowanych,
- 2) dopuszcza się przystosowanie Kanału Żerańskiego do funkcji sportów wodnych,
- 3) ustala się lokalizowanie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 3m wzdłuż obwałowań rzeki Długiej,
- 4) ustala się obowiązek konserwacji i podwyższania standardu obwałowań przeciwpowodziowych,
- 5) obowiązuje nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji istniejącej, wartościowej zieleni nadwodnej oraz wprowadzenia nowej zieleni np. w formie szpalerów drzew,
- 7) dopuszcza się przekraczanie kanałów przeprawami mostowymi,
- 8) wzdłuż rz. Długiej dopuszcza się remonty i modernizację oraz uzupełnienia plombowe istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod następującymi warunkami:
 - dla noworealizowanych obiektów nieprzekraczalna wysokość 2,5 kondygnacji;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% dla każdej działki inwestycyjnej;
 - obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie indywidualnych rozwiązań inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę i przy min. powierzchni działki dla jednego budynku - 1.000m²;
 - obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych (KZ) i min. 10m od podstawy zmodernizowanego wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej;
- 9) ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż Kanału Żerańskiego.

§ 16. 1. Dla obszaru usług i urządzeń technicznych (UT) ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej: stacje energetyczne, lokalne oczyszczalnie lub przepompownie ścieków, itp.

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

- 1) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wokół obiektów technicznych,
- 2) zakaz obsługi od ul. Mochtyńskiej, obsługa terenu od ul. Proj. 10KL,
- 3) nakaz kształtowania wskazanego na rysunku planu ciągu przyrodniczego,
- 4) w przypadku lokalizacji stacji elektroenergetycznej RPZ 110/15kV, nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji ze Stołecznym Zakładem Energetycznym w pasie 19m od granicy jej terenu,
- 5) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ulicy Mochtyńskiej (5aKZ) i ulicy Projektowanej 10KL oraz zakaz lokalizowania obiektów w odległości mniejszej niż 5m od granicy rowu,
- 6) na terenie wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego, obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków (zgodnie z § 17 uchwały).

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

- 1) handel i usługi bytowe,
- 2) urządzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji preferowanej, w tym parkingi,
- 3) zieleni urządzona.

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

- 1) dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni danego obszaru

5. Dla terenów usług i urządzeń technicznych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ewentualne uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie mogą wykraczać poza granice lokalizacji własnej inwestycji,
- 2) nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej oraz wokół obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska i ludzi,
- 3) zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 4) nakaz kształtowania wskazanego na rysunku planu ciągu przyrodniczego poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 5) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego rowu nie wniesionego na rys. planu, ustala się obowiązek prowadzenia drogi eksploatacyjnej o min. szerokości 1,5m,
- 6) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.

6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika ok. 30 m. p./1.000m² pow. użytkowej.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

§ 17. Na terenach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem (KZa) obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji na etapie sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) 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.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 18. 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, Trasy Mostu Północnego i Trasy Św. Wincentego.

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

- 1) projektowane przedłużenie Trasy Św. Wincentego - ekspresowa, oznaczona symbolem 1KS,
- 2) projektowana Trasa Mostu Północnego - główna ruchu przejściowego, oznaczona symbolem 2KGP,
- 3) ul. Płochocińska - główna, oznaczona symbolem 3KG.
 3. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:
 - 1) ul. Białolecka (ul. Nowo - Białolecka):
 - na odcinku od Trasy Mostu Północnego do ul. Zdziarskiej - główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 4aKG,
 - na odcinku od ul. Zdziarskiej do ul. Mańkowskiej - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 4bKZ,
 - 2) ciąg ulic Ostródzka/Mochtyńska:
 - na odcinku od Trasy Mostu Północnego do ul. Kobiałka - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 5aKZ,
 - na odcinku od ul. Kobiałka do projektowanej ulicy nr 9 - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 5bKL,
 - 3) ul. Zdziarska:
 - na odcinku od ul. Białoleckiej do ul. Ostródzkiej - główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 6aKG,
 - na odcinku od ul. Ostródzkiej do Trasy Św. Wincentego - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 6bKZ,
 - 4) ul. Mańkowska:
 - na odcinku od ul. Płochocińskiej do ul. Mochtyńskiej - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 7aKZ,
 - na odcinku od ul. Mochtyńskiej do granicy planu - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 7bKL,
 - 5) ul. Kobiałka - zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KZ.

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

- 1) ul. projektowana nr 9 - oznaczona na rysunku planu symbolem 9KL,
- 2) ul. projektowana nr 10 - oznaczona na rysunku planu symbolem 10KL,
- 3) ul. projektowana nr 11 - oznaczona na rysunku planu symbolem 11KL,
- 4) ul. projektowana nr 12 - oznaczona na rysunku planu symbolem 12KL,
- 5) ul. projektowana nr 13 - oznaczona na rysunku planu symbolem 13KL,
- 6) ul. Brzeziny - oznaczona na rysunku planu symbolem 14KL,
- 7) ul. projektowana nr 15 - oznaczona na rysunku planu symbolem 15KL,
- 8) ul. projektowana nr 16 - oznaczona na rysunku planu symbolem 16KL,
- 9) ul. projektowana nr 17 - oznaczona na rysunku planu symbolem 17KL,
- 10) ul. Kąty Grodzkie - oznaczona na rysunku planu symbolem 18KL,
- 11) ul. Długorzeczna - oznaczona na rysunku planu symbolem 19KL,
- 12) ul. projektowana nr 20 - oznaczona na rysunku planu symbolem 20KL,
- 13) ul. projektowana nr 21 - oznaczona na rysunku planu symbolem 21KL,
- 14) ul. Ruskowy Bród - oznaczona symbolem 22KL,
- 15) ul. projektowana nr 23 - oznaczona na rysunku planu symbolem 23KL,
- 16) ul. projektowana nr 24 - oznaczona na rysunku planu symbolem 24KL,
- 17) ul. Wyszowska - oznaczona na rysunku planu symbolem 25KL.

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

6. Dla obsługi zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż Trasy Św. Wincentego (KS), Trasy Mostu Północnego (KGP) i ul. Płochocińskiej (KG), plan ustala konieczność realizacji jezdni serwisowych (nie wniesionych na rysunku planu).

7. Ustala się adaptację istniejących i prowadzenie nowych ścieżek rowerowych następującymi trasami:

- 1) ul. Białolecką - oznaczoną na rysunku planu symbolami 4aKG, 4bKZ i dalej wzdłuż Kanału Żerańskiego po jego wschodniej stronie,

- 2) wzdłuż Kanału Żerańskiego po jego zachodniej stronie,
- 3) preferuje się prowadzenie drogi rowerowej wzdłuż rz. Długiej.

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

- 1) dla funkcji usługowo-biurowych i handlowych - od 18 do 38 miejsc parkingowych na każde 1.000m² powierzchni użytkowej budynków,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p. uż.,
- 3) dla funkcji składowo-magazynowych, hurtowni - 6m. p./1.000m² powierzchni magazynowej,
- 4) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m. p./1 stanowisko naprawcze.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 20. 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:
 - z istniejącej sieci wodociągowej: Ø250 w ul. Białotęckiej, Ø200 w ul. Płochocińskiej i Ø150 w ul. Kąty Grodzkie,
 - z projektowanej sieci wodociągowej: wodociąg Ø250 w ul. Zdziarskiej, Ø200 w ul. Mochtyńskiej/Ostródzkiej, Ø200 w ul. Kobiątka, Ø200 w ul. Kąty Grodzkie, Ø150 w ul. Brzeziny oraz Ø200 w projektowanej ul. Mańkowskiej,
- 3) dla poszczególnych terenów objętych planem obowiązuje nakaz uszczegółowienia koncepcji sieci wodociągowej gminy i zaopiniowania rozwiązań w MPWiK.

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

2. Ustalenia dotyczące działania systemu hydrograficznego:

- 1) ustala się adaptację Kanału Żerańskiego i modernizację Rzeki Długiej (Kanału Markowskiego) wraz z wałami przeciwpowodziowymi,
- 2) ustala się modernizację istniejących urządzeń wodnych - rowów nie wskazanych na rysunku planu (Rów Brzeziński, doprowadzalniki: "A", "B", "C", "D" i "E", Kanał Nowy) wraz ich sukcesywnym przekształcaniem 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 3m - obustronnie wzdłuż Kanału Żerańskiego i rzeki Długiej oraz o szerokości min. 1,5m - jednostronnie wzdłuż pozostałych kanałów wymienionych w pkt 2,
- 5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów w pasie min. 20m od krawędzi koryta Kanału Żerańskiego, min. 10m od podstawy wału przeciwpowodziowego rzeki Długiej i od krawędzi Rowu Brzezińskiego oraz 5m od granicy urządzeń wodnych,
- 6) w pasie 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych rz. Długiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

§ 22. 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) ustala się 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 kanalizacji dopuszcza się:
 - realizację zabudowy zorganizowanej opartej o lokalne oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne na podstawie przepisów szczególnych,
 - realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach o min. powierzchni 600m²) 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) dla poszczególnych terenów objętych planem obowiązuje nakaz uszczegółowienia koncepcji sieci kanalizacyjnej gminy i zaopiniowania rozwiązań w MPWiK.

3. Ustalenia dotyczące kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) - indywidualnie poprzez stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania,
 - z dróg ponadlokalnych, parkingów i placów osiedlowych - po podczyszczaniu do istniejącego układu rowów po ich modernizacji na odbiorniki wód opadowych,
- 2) ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych), po ich obowiązkowym podczyszczeniu, do rowów i rz. Długiej w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków,

- 3) dla poszczególnych terenów objętych planem obowiązuje nakaz uszczegółowienia koncepcji sieci kanalizacji gminy i zaopiniowania rozwiązań w MPWiK.

§ 23. 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) ustala się zasilanie terenu w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białołęka" i projektowaną stację energetyczną typu RPZ 110/15kV w rejonie mostu na rzece Długiej - przy ul. Mochtyńskiej,
- 3) ustala się modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru na 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 i w Markach 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.

§ 25. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

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

Rozdział 6

Przepisy końcowe

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

§ 27. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 28. 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. z 1992r. Nr 15, poz. 184), dotyczące strefy funkcjonalnej X-71.

§ 29. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU X-71, CZĘŚĆ I (grafikę pominięto)