

**UCHWAŁA Nr XLVII/621/01
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 26 października 2001 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, dla fragmentów obszarów O-51 i X-71 w gminie Warszawa - Białołęka.

(Warszawa, dnia 20 listopada 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 nr XLVII/670/98 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 29 maja 1998r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy dla fragmentów obszarów "O-51" i "X-71", uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/199/92 Rady m. st. Warszawy z dnia 28 września 1992r. (Dz.Urz. Województwa Warszawskiego z 1992r. Nr 15, poz. 184) dla fragmentów obszarów "O-51" i "X-71" (tj. dla terenu o powierzchni około 300ha, ograniczonego od północy linią rozgraniczającą projektowanej Trasy Mostu Północnego, od wschodu granicą z miastem Marki, od południa linią rozgraniczającą Trasy Toruńskiej i od zachodu linią rozgraniczającą projektowanej ulicy Nowo - św. Wincentego), zwaną dalej planem.

§ 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 mieszanej (jedno- i wielorodzinnej niskiej), oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem UK,
- 6) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 7) tereny zieleni o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 8) tereny zieleni urządzonej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem ZU,
- 9) tereny wód otwartych z zielenią nadbrzeżną, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,
- 10) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 11) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w punktach 1÷10,
- 12) zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w zasięgu stref uciążliwości od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- 13) zasady zagospodarowania terenu położonego w ramach obszaru wymiany i regeneracji powietrza,
- 14) zasady zagospodarowania terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 15) zasady podstawowej obsługi komunikacyjnej,
- 16) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

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

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

- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- przeznaczenie terenów,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- zasięg terenów o określonym, minimalnym udziale terenów zielonych, równym 60% powierzchni działki brutto,
- zasięg terenów położonych w ramach obszaru wymiany i regeneracji powietrza,
- zasięg terenów położonych w ramach strefy ochrony konserwatorskiej,
- zasięg strefy uciążliwości od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- zalecenie lokalizacji obiektów usługowych, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym od strony tras komunikacyjnych.

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.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany 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 zmiany planu na mapie w skali 1:5000 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiąca nawierzchni, dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 9) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się z maksimum czterech mieszkań, wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy lub zespół takich budynków,
- 10) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się z więcej niż czterech mieszkań lub zespół takich budynków,
- 11) zabudowie zorganizowanej - należy przez to rozumieć zespół jednorodnych budynków usługowych i mieszkalnych jedno- lub wielorodzinnych, realizowanych przez jednego inwestora i użytkowanych jako całość (wspólne dojazdy, infrastruktura itp.),
- 12) 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,
- 13) 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,
- 14) usługach III stopnia obsługi należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej miasta o zasięgu oddziaływania obejmującym miasto jako całość, a także mające zasięg krajowy czyli tzw. stopnia ogólnomiejskiego i stołecznego,
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taką działalność detaliczną jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego, elektrotechnicznego, ślusarstwo (np. dorabianie kluczy, naprawa rowerów), handel detaliczny itp.
- 16) 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 jedno- i wielorodzinne niskie.

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej równej maksimum 2,5 kondygnacji,
- 2) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej równej maksimum 4,5 kondygnacji,
- 3) dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zorganizowanej pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,
- 4) obowiązek zachowania minimalnej szerokości działki dla zabudowy wolnostojącej równej 15m, dla zabudowy bliźniaczej 11m, dla zabudowy szeregowej 7m; dla działek o szerokości mniejszej niezbędne są scalenia i wykonanie projektów podziałów wtórnych obejmujących większe obszary,
- 5) obowiązek zharmonizowania zespołów zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego;
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi;
- 6) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej) do czasu uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną, równej 700m²,

- 7) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego) po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 350m²,
 - dla budynku szeregowego 280m²,
- 8) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 9) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ulice Głębocka, Lewandów oraz Projektowana 1), w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
- 10) odsunięcie zabudowy o minimum 5m, a linii ogrodzeń o 2m od korony cieków wodnych, z pozostawieniem ogólnodostępnego ciągu technologicznego o szerokości minimum 2m,
- 11) następujące ograniczenia realizowania zabudowy w strefie bezpieczeństwa 65m od linii wskazanego na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 oraz projektowanego gazociągu \varnothing 700:
 - 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 uzgadniania wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 12) zobowiązanie inwestora do umożliwienia dostępu do sieci na każde wezwanie gestorów tych sieci, w przypadku realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających wewnętrznych ulic obsługujących zamknięte zespoły zabudowy zorganizowanej (również nie wskazanych na rysunku planu lub wskazanych jako nieobligatoryjne),
- 13) obowiązek odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich wewnętrznej obsługi komunikacyjnej obszarów, nie wniesionej na rysunku planu,
- 14) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 26.
 3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) objekty o charakterze pensjonatowym i wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków,
 - 2) usługi publiczne i komercyjne (w tym handlu i gastronomii) oraz inne usługi nieuciążliwe,
 - 3) usługi rzemiosła nieuciążliwego,
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże).
 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 objekty i urządzenia nie przekraczały 30% całości powierzchni poszczególnych terenów M.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych na poszczególnych działkach,
 - 2) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - 3) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
 - 4) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
 - 5) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów, ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
 - 6) 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 zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
 - 7) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii; docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
 - 8) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia, a na terenach występowania wód gruntowych na głębokościach od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
 - 9) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
 - 10) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja z możliwością przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych), z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości minimum 2m,
 - 11) dopuszczenie możliwości przekraczania przeprawami mostowymi cieków wodnych,
 - 12) ustalenia zgodnie z § 19, dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza.

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

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy równej maksimum 2,5 kondygnacji,
- 2) uwarunkowanie realizacji zabudowy zorganizowanej podłączeniem jej do sieci miejskich,
- 3) wymóg zharmonizowania zespołów zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki,
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego,
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 4) zachowanie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej), do czasu uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną równej 800m²,

- 5) zachowanie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej (dla jednego budynku mieszkalnego), po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 600m²,
 - dla budynku bliźniaczego 400m²,
 - dla budynku szeregowego 300m²,
- 6) zachowanie minimalnej szerokości działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej równej 18m, dla zabudowy bliźniaczej 14m, dla zabudowy szeregowej 8m; dla działek o szerokości mniejszej niezbędne są scalenia i wykonanie projektów podziałów wtórnych obejmujących większe obszary,
- 7) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego, w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
- 8) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów w pasie o szerokości minimum 10m od podstawy wału rzeki Długiej,
- 9) konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych wszelkich inwestycji, których posadowienie wymaga wykonania wykopów, zlokalizowanych w odległości większej niż 10m i mniejszej niż 50m od stopy wałów rzeki Długiej,
- 10) dopuszcza się możliwość adaptacji kolektora ściekowego Ø 200 z Marek po jego modernizacji,
- 11) następujące ograniczenia realizowania zabudowy, w strefie bezpieczeństwa 65m od linii pokazanego na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 oraz projektowanego gazociągu Ø 700:
 - 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 uzgadniania wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 12) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych
- 13) ustalenia wg § 19, dla terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza,
- 14) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o minimum 3m od korony kanału nr 10 (biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L) oraz budynków o minimum 5m, a linii ogrodzeń o minimum 2m od korony pozostałych cieków wodnych,
- 15) zobowiązanie inwestora do umożliwienia dostępu do sieci na każde wezwanie gestorów tych sieci, w przypadku realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających ulic obsługujących zamknięte zespoły zabudowy zorganizowanej (również nie wskazanych na rysunku planu lub wskazanych jako nieobligatoryjne),
- 16) obowiązek odrębnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich wewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenie zespołów zabudowy zorganizowanej,
- 17) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 25.
 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) 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 i garaże).
 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 MN.
 5. Dla terenów o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - 2) zachowanie minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 60% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - 3) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
 - 4) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
 - 5) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia, na terenach występowania wód gruntowych na głębokościach od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
 - 6) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów; ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
 - 7) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
 - 8) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, a docelowo preferowanie podłączenia zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
 - 9) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
 - 13) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja z możliwością przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych), z zachowaniem obu stronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości minimum 3m dla kanału nr 10 (biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L) i 2m dla pozostałych cieków wodnych,
 - 10) dopuszczenie możliwości przekraczania przeprawami mostowymi cieków wodnych,
 - 11) ustalenia zgodnie z § 19, dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza.

§ 10. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługowo - mieszkaniową oznaczonych na rysunku planu symbolem [UM] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi handlu, gastronomii, administracji, rzemiosła oraz zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna.

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości równej 12m, dla noworealizowanych obiektów usługowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów usługowych stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzeń, pod warunkiem uzgodnienia z urzędem gminy koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, z ukazaniem sposobu wkomponowania w otaczającą przestrzeń,
- 3) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej równej maksimum 2,5 kondygnacji,
- 4) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej równej maksimum 4,5 kondygnacji,
- 5) uwarunkowanie realizacji zabudowy usługowej i zespołów zabudowy mieszkaniowej podłączeniem jej do sieci miejskich,
- 6) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej) do czasu uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną, równej 700m²,
- 7) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego) po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 350m²,
 - dla budynku szeregowego 280m²,
- 8) zachowanie minimalnej szerokości działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej równej 16m, dla zabudowy bliźniaczej 12m, dla zabudowy szeregowej 7m, dla działek o szerokości mniejszej niezbędne są scalenia i wykonanie projektów podziałów wtórnych obejmujących większe obszary,
- 9) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o minimum 3m od korony kanału nr 10 (biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L) oraz budynków o minimum 5m, a linii ogrodzeń o minimum 2m od korony pozostałych cieków wodnych,
- 10) obowiązek odsunięcia zabudowy 5m od linii rozgraniczających podstawowego układu drogowego (ul. Głębocka, ul. Projektowana 2 i Projektowana 4, Projektowana 6)
- 11) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów, w pasie o szerokości minimum 10m od podstawy wału rzeki Długiej,
- 12) konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych wszelkich inwestycji, których posadowienie wymaga wykonania wykopów, zlokalizowanych w odległości większej niż 10m i mniejszej niż 50m od stopy wałów rzeki Długiej,
- 13) następujące ograniczenia realizowania zabudowy w strefie bezpieczeństwa 65m od linii pokazanego na rysunku planu gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 oraz projektowanego gazociągu \varnothing 700:
 - 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 uzgadniania wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 14) zalecenie lokalizacji obiektów usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym na wskazanych na rysunku planu terenach eksponowanych w krajobrazie miasta, od strony tras komunikacyjnych o funkcji ekspresowej,
- 15) obowiązek odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich wewnętrznej, nie wniesionej na rysunku planu, obsługi komunikacyjnej obszarów zabudowy zorganizowanej,
- 16) zobowiązanie inwestora do umożliwienia dostępu do sieci na każde wezwanie gestorów tych sieci, w przypadku realizacji uzbrojenia w liniach rozgraniczających ulic obsługujących ruch wewnątrz zamkniętych zespołów zabudowy zorganizowanej (również nie wskazanych na rysunku planu lub wskazanych jako nieobligatoryjne),
- 17) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 18) ustalenia wg § 19, dla terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza,
- 19) ustalenia wg § 20, dla terenów położonych w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 20) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej lub w postaci zatok przyulicznych, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 25.

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

- 1) obiekty związane z usługami turystyki (np. pensjonat, hotel),
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże),
- 3) zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
- 4) usługi kultury (np. kino, klub), sportu (np. korty tenisowe, sauna, basen) oświaty.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w punkcie 3, jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych na poszczególnych działkach,
- 2) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja z możliwością przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych), z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości minimum 2m,
- 4) dopuszczenie możliwości przekraczania przeparami mostowymi cieków wodnych,

- 5) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia, na terenach występowania wód gruntowych na głębokościach od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,
- 7) ustalenia zgodnie z § 19, dla wskazanych na rysunku planu terenów znajdujących się w zasięgu pasa wymiany i regeneracji powietrza,
- 8) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 9) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) w szczególności w strefie przyulicznej,
- 10) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 11) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych (czystych) z dachów; ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 12) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 13) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, a docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej, na terenach położonych poza wniesionym na rysunku planu obszarem wymiany i regeneracji powietrza, dopuszcza się również ogrzewanie ze źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki poniżej 0,3%).

§ 11. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem [U] ustala się: usługi handlu, gastronomii, administracji, rzemiosła.

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości równej maksimum 12m, dla noworealizowanych obiektów usługowych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią, pod warunkiem uzgodnienia z urzędem gminy koncepcji urbanistyczno - architektonicznej, z ukazaniem sposobu wkomponowania w otaczającą przestrzeń,
- 3) uwarunkowanie realizacji zabudowy, podłączeniem jej do sieci miejskich,
- 4) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia,
- 5) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o min. 3m od korony kanału nr 10 (biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L) oraz o minimum 5m, a linii ogrodzeń o minimum 2m od korony pozostałych cieków wodnych,
- 6) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego w osiedlu (ulice Głębocka, Projektowana 2L i Projektowana 4L) oraz od Trasy Toruńskiej, w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
- 7) zalecenie lokalizacji obiektów usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym, na wskazanych na rysunku planu terenach eksponowanych w krajobrazie miasta, od strony tras komunikacyjnych o funkcji ekspresowej,
- 8) obowiązek odrębnego uzgodnienia w Zarządzie Dróg Miejskich wewnętrznej obsługi komunikacyjnej obszarów, nie wniesionej na rysunku planu,
- 9) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 10) ustalenia wg § 20, dla wskazanych na rysunku planu obszarów położonych w ramach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- 11) obowiązek realizacji miejsc postojowych dla obiektów usługowo - handlowych na terenie działek własnych według wskaźników określonych w § 25.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa) lub niską wielorodzinną zlokalizowaną poza zasięgiem uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 2) obiekty związane z usługami turystyki (np. 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) oświaty.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w punkcie 3, jest:

- 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej równej maksimum 2,5 kondygnacji,
- 3) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej równej maksimum 4,5 kondygnacji,
- 4) dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej zorganizowanej pod warunkiem podłączenia do sieci miejskich,
- 5) zachowanie minimum 40% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) obowiązek zachowania minimalnej szerokości działki dla zabudowy wolnostojącej równej 16m, dla zabudowy bliźniaczej 11m, dla zabudowy szeregowej 7m; dla działek o szerokości mniejszej niezbędne są scalenia i wykonanie projektów podziałów wtórnych obejmujących większe obszary,
- 7) obowiązek zharmonizowania zespołów zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego;
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi;

- 8) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej) do czasu uzbrojenia terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną, równej 700m²,
- 9) obowiązek zachowania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (dla jednego budynku mieszkalnego) po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 350m²,
 - dla budynku szeregowego 280m²,
- 10) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 11) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 7m a linii ogrodzeń o min. 3m od korony kanału nr 10 (biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L) oraz o minimum 5m, a linii ogrodzeń o minimum 2m od korony pozostałych cieków wodnych,
- 12) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 13) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii; docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej.
- 14) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 26.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony i kształtowania środowiska:
 - 1) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych na poszczególnych działkach,
 - 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 wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia,
 - 5) ustalenia zgodnie z § 19, 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) ochrona wskazanego na rysunku planu terenu, oznaczonego symbolem ZLs, zaklasyfikowanego w ewidencji jako grunt leśny; zakaz uszczuplania powierzchni leśnej oraz obowiązek utrzymania leśnej funkcji terenu z dopuszczeniem adaptacji na park leśny,
 - 8) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
 - 9) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów; ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
 - 10) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 11) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, a docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
 - 12) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
 - 13) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja z możliwością przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych), z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości o szerokości minimum 3m dla kanału nr 10 biegnącego wzdłuż ul. Projektowanej 2L oraz 2m dla pozostałych rowów melioracyjnych,
 - 14) dopuszczenie możliwości przekraczania przeprawami mostowymi cieków wodnych.

§ 12. 1. Na terenach usług kultury oznaczonych na rysunku planu symbolem [UK] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ochrona istniejącego budynku kościoła rzymsko - katolickiego pod wezwaniem Michała Archanioła (obiekt drewniany, z 1534 roku, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1250), wraz z terenem przykościelnym (cmentarzem),
- 2) adaptacja istniejącego budynku plebanii,
- 3) dopuszczenie wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych zgodnych z funkcją podstawową pod warunkiem dostosowania formy do obiektów istniejących i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 4) zachowanie maksymalnej wysokości równej 2,5 kondygnacji, dla noworealizowanych obiektów,
- 5) obowiązek uzgodnienia z konserwatorem zabytków, wszelkich prac renowacyjnych i budowlanych wykonywanych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu,
- 6) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ul, Głębocka,), w odległości 5m od linii rozgraniczającej ulicy,
- 7) następujące ograniczenia realizowania zabudowy, w strefie bezpieczeństwa 65m od linii pokazanego na rysunku planu, gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 oraz projektowanego gazociągu \varnothing 700:
 - 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 uzgadniania wszelkich planowanych inwestycji z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym,
- 8) ustalenia wg § 19, dla terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza,
- 9) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,

- 15) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- 10) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów, ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić (celem usunięcia związków zawiesziny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym),
- 11) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 12) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii; docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
- 13) obowiązek realizacji na terenie działki własnej lub miejsc postojowych w liczbie 10-14 na 100 użytkowników.

§ 13. 1. Na terenach usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem [UO] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptacja z możliwością rozbudowy budynku istniejącej szkoły podstawowej nr 112,
- 2) zachowanie maksymalnej wysokości równej 2 kondygnacje dla noworealizowanych obiektów,
- 3) obowiązek zapewnienia na terenie działki własnej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 30 na 100 zatrudnionych,
- 4) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów, w pasie o szerokości minimum 10m od podstawy wału rzeki Długiej,
- 5) konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych wszelkich inwestycji, których posadowienie wymaga wykonania wykopów, zlokalizowanych w odległości większej niż 10m i mniejszej niż 50m od stopy wałów rzeki Długiej,
- 6) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia,
- 7) obowiązek ochrony istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja, modernizacja, przebudowa), z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości minimum 2m,
- 8) wymóg utrzymania ciągu pieszo - jezdni prowadzącego od ulicy Projektowanej 6 do mostu na rzece Długiej jako ogólnodostępnego ciągu pieszego,
- 9) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów, ścieki deszczowe z dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem należy podczyścić (celem usunięcia związków zawiesziny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym),
- 10) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 11) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii, a docelowo preferuje się podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
- 12) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 13) ustalenia wg § 19, dla terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza.

§ 14. 1. Na terenach zieleni o funkcji izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem [Z] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni o zróżnicowanej wysokości mogącej pełnić funkcję izolacyjną od strony układu komunikacyjnego (projektowana Trasa Mostu Północnego),
- 2) dopuszczenie wprowadzenia niewielkich obiektów lub urządzeń o funkcji rekreacyjnej i sportowej, pod warunkiem odsunięcia się o minimum 10m od podstawy wału rzeki Długiej oraz uzgodnienia inwestycji z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 3) zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
- 4) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 5) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja z możliwością przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych), z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości minimum 3m,
- 6) dopuszczenie przeznaczenia terenu lub jego części pod urządzenia związane z ewentualną regulacją rzeki Długiej lub przebudową wzdłuż niej wałów przeciwpowodziowych.

§ 15. 1. Na terenach zieleni urządzonej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZU] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptacja istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni o zróżnicowanej wysokości mogącej pełnić funkcję izolacyjną od strony układu komunikacyjnego (projektowana Trasa Mostu Północnego),
- 2) dopuszczenie wprowadzenia obiektów lub urządzeń o funkcji rekreacyjnej i sportowej (np. boiska, kort, basen, tor rowerowy),
- 3) dopuszczenie wprowadzenia obiektów lub urządzeń o funkcji usługowej, handlowej lub gastronomicznej mogących stanowić zaplecze dla obiektów o funkcji rekreacyjnej i sportowej,
- 4) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia,
- 5) zakaz lokalizowania wszelkich obiektów w pasie o szerokości 10m od podstawy wału rzeki Długiej,
- 6) konieczność uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych wszelkich inwestycji których posadowienie wymaga wykonania wykopów, zlokalizowanych w odległości większej niż 10m i mniejszej niż 50m od stopy wałów rzeki Długiej,

- 7) dopuszczenie przeznaczenia terenu lub jego części pod urządzenia związane z ewentualną regulacją rzeki Długiej lub budową wzdłuż niej wałów przeciwpowodziowych,
- 8) zachowanie maksymalnej wysokości noworealizowanych obiektów równej 2 kondygnacje,
- 9) preferowanie realizacji ścieżki rowerowej,
- 10) ochrona istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja, modernizacja) oraz przebudowa z zachowaniem obustronnych ogólnodostępnych ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 3m z dopuszczeniem wykorzystania jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 11) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwanie odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 12) obowiązek zapewnienia na terenie działki własnej miejsc postojowych w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w § 25,
- 13) zalecenie lokalizacji obiektów usługowych reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym na wskazanych na rysunku planu terenach eksponowanych w krajobrazie miasta, od strony tras komunikacyjnych o funkcji ekspresowej,
- 14) ustalenia wg § 18, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 15) ustalenia wg § 19, dla terenów tworzących system wymiany i regeneracji powietrza.

§ 16. 1. Dla terenów wód otwartych [W] obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przebudowa i przystosowanie koryta rzeki Długiej wraz z obwałowaniami przeciwpowodziowymi do klasy II, zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia przeciwpowodziowego dla terenów zurbanizowanych,
- 2) stała konserwacja i modernizacja istniejących oraz obowiązek realizacji nowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych,
- 3) zapewnienie wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 3m z dopuszczeniem możliwości ich wykorzystania jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 4) zachowanie pasa istniejącej zieleni nadwodnej niskiej i wysokiej,
- 5) dopuszczenie wykorzystania rzeki Długiej jako odbiornika ścieków deszczowych po uprzednim ich podczyszczaniu.

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

- 1) obowiązek modernizacji sieci dróg istniejących (ulice Głębocka, Berensona, Lemiesz, Oknicka, Chudoby) oraz realizacji nowego układu o funkcji podstawowej (Projektowana 1, Projektowana 2, Projektowana 3, Projektowana 4, Projektowana 5 i Projektowana 6),
- 2) dopuszczenie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, do chwili realizacji projektowanych dróg publicznych,
- 3) obowiązek uwzględnienia wymogów określonych w obowiązującej ustawie o drogach publicznych w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związanej z realizacją urządzeń komunikacyjnych,
- 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
- 5) obowiązek ochrony istniejącej sieci cieków wodnych (adaptacja i modernizacja) zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, z możliwością ich przebudowy na odbiorniki ścieków deszczowych
- 6) dopuszczenie możliwości przekraczania przeprawami mostowymi cieków wodnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu zakresu i formy przebudowy z zarządcą cieku wodnego.

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

3. Realizacja projektowanego układu komunikacyjnego przecinającego gazociągi (a w szczególności wskazany na rysunku planu istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia \varnothing 500 i projektowany \varnothing 700), wymaga realizacji określonych przepisami zabezpieczeń (rozwiązania techniczne należy uzgodnić z Mazowieckim Zakładem Gazowniczym).

§ 18. Na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od istniejącego (Trasa Toruńska) i projektowanego (ul. Nowo - Św. Wincentego i Trasa Mostu Północnego) układu drogowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek określenia zasięgu stref uciążliwości 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 55dB w okresie dnia (przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45dB 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 65dB lub/i w ciągu nocy 55dB, obowiązek takiego usytuowania i rozplanowania budynku, aby przynajmniej połowa pokoi w mieszkaniu miała okna wychodzące na stronę budynku, przy której poziom hałasu nie przekracza 65dB,
- 4) obowiązek wprowadzenia zabezpieczeń ekranujących, ograniczających uciążliwość hałasową do poziomu dopuszczalnego, jako warunek realizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego układu drogowego,
- 5) preferowanie lokalizacji obiektów usługowych stanowiących ekran dla zabudowy mieszkaniowej,
- 6) lokalizacja obiektów oświaty i zdrowia wymaga indywidualnego określenia możliwości i sposobów zabezpieczeń przed hałasem oraz uzgodnienia z odpowiednim oddziałem inspektora sanitarnego,
- 7) zalecenie intensywnego zagospodarowania działek bezpośrednio przylegających do projektowanego węzła komunikacyjnego zielenią izolacyjną wysoką i niską.

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

- 1) zakaz lokalizowania emitorów zanieczyszczeń powietrza (w rozumieniu odpowiednich przepisów szczególnych) innych niż wynikających z dopuszczonego w planie lokalizowania ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii,
- 2) zakaz lokalizowania barier mechanicznych i termicznych ograniczających w sposób znaczący warunki przepływu mas powietrza,
- 3) zalecenie takiego usytuowania obiektów, aby ich oś podłużna skierowana była w kierunku północ - południe.

§ 20. Na oznaczonych na rysunku planu terenach położonych w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej, w związku z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) obowiązek przeprowadzania na koszt inwestora archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje oraz utrzymania stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych) związanych z planowanymi pracami inwestycyjnymi.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

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

- 1) ulice zbiorcze Z,
- 2) ulice lokalne L,
- 3) ulice dojazdowe D.

§ 22. Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego teren objęty planem:

- 1) z terenem Targówka i centrum Warszawy poprzez połączenie ulicy Głębockiej (pełniącej obecnie funkcję ulicy zbiorczej a docelowo lokalnej) z projektowanym węzłem Trasy Toruńskiej z ul. Nowo - św. Wincentego na zasadzie prawych skrętów,
- 2) w kierunku południowym z rejonem osiedla Brzeziny i innymi terenami Białołęki poprzez ulicę Berensona (poprzez projektowany bezkolizyjny przejazd nad projektowaną ul. Nowo - św. Wincentego),
- 3) z miastem Marki poprzez ciąg ulic Lewandów - Kościuszki, ciąg Berensona - Projektowana 5, ciąg Głębocka - Projektowana 1 oraz ulicę Projektowaną 2,
- 4) z terenami usługowymi położonymi po południowej stronie Trasy Toruńskiej na Targówku i w Markach poprzez projektowany bezkolizyjny przejazd nad Trasą Toruńską (bez powiązań z Trasą Toruńską).

§ 23. 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.

§ 24. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu).

§ 25. 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 - minimum 1 miejsce postojowo - garażowe na mieszkanie (nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej) 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

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

2. Ustalenia dotyczące funkcjonowania systemu hydrograficznego:

- 1) nakaz adaptacji, remontów i modernizacji rzeki Długiej wraz z wałami przeciwpowodziowymi oraz istniejących cieków wodnych, wraz z ich sukcesywnym przekształcaniem na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzanie przekroju i modernizację przepustów,
- 2) obowiązek realizacji obustronnych dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o minimalnej szerokości 3m wzdłuż obwałowań rzeki Długiej,

- 3) zakaz realizacji wszelkich obiektów w odległości mniejszej niż 10m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- 4) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych wszelkich inwestycji zlokalizowanych w odległości większej niż 10 i mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych rzeki Długiej,

§ 27. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej istniejącej (Ø 200 mm w ul. Berensona, Ø 150 mm w ul. Głębockiej i Chudoby) i projektowanej.
- 2) w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych, nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla poszczególnych terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK,
- 3) dopuszczenie realizacji, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych indywidualnych i grupowych rozwiązaniach infrastruktury wodociągowej pod warunkiem podłączenia ich do sieci miejskiej w chwili jej wykonania.

§ 28. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) objęcie projektowanej zabudowy systemem kanalizacji rozdzielczej w systemie grawitacyjno - pompowym,
- 2) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu czystych wód opadowych z dachów,
- 3) obowiązek podczyszczenia ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów przed ich odprowadzeniem do odbiornika, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 4) dopuszczenie wykorzystania rzeki Długiej oraz cieków wodnych jako odbiorników podczyszczonych ścieków deszczowych,
- 5) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej poprzez projektowany kolektor Ø 600 mm w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej, a etapowo poprzez włączenie projektowanego przewodu tłoczego w ul. Głębockiej do kolektora w ul. Kondratowicza,
- 7) dopuszczenie adaptacji z możliwością modernizacji kolektora Ø 200 z Marek,
- 8) obowiązek opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej - kanalizacyjnej i zaopiniowania jej w MPWiK w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych.

§ 29. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej,
- 2) zasilenie terenu ze stacji RPZ 110/15kV "Bródno",
- 3) modernizacja istniejącej i rozbudowa sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wnetrzowe.

§ 30. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno - bytowych dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejącego gazociągu Ø 110mm w ul. Głębockiej,
- 3) możliwość modernizacji gazociągu wysokiego ciśnienia poprzez realizację nowej nitki Ø 700mm w odległości około 5m od istniejącego gazociągu Ø 500mm, docelowo przebudowanego na gazociąg średniego ciśnienia.

§ 31. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii; na terenach położonych poza wniesionym na rysunku planu obszarem wymiany i regeneracji powietrza, dopuszcza się również ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opalowym lekkim (o zawartości siarki poniżej 0,3%)
- 2) preferowanie docelowego podłączenia obszaru do sieci miejskiej z sieci magistralnych zlokalizowanych w pobliżu obszaru objętego planem tj.:
 - magistrali "Toruńska Wschodnia" 2 Dn 1000 (ostatnia komora na odgałęzieniu w ul. Białołęckiej przy ul. Kopijników),
 - magistrali "Płochocińska" 2 Dn 600 (komora w ul. Płochocińskiej na wysokości ul. Krzyżówki).

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 32. Na terenie objętym zmianą, tracą moc ustalenia planu ogólnego Warszawy.

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

§ 34. 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 7.0%.

§ 35. 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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO m. st.
WARSZAWY DLA FRAGMENTÓW OBSZARÓW O-51 I X-71**
(grafikę pominięto)