

**UCHWAŁA Nr LVII/770/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 4 września 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny Ia, w gminie
Warszawa-Białołęka.**

(Warszawa, dnia 26 września 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr VIII/106/99 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 30 kwietnia 1999r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny - część I i II, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Planem objęty jest wschodni fragment osiedla Brzeziny, o powierzchni ok. 6,1ha, położony w gminie Warszawa-Białołęka. Granice terenu wyznaczają: kanały melioracyjne (tzw. Rów z Lewandowa i rów Brzeziński), linia rozgraniczająca skrzyżowania projektowanej Trasy Olszynki Grochowskiej, projektowanego przedłużenia ul. Nowo - św. Wincentego z Trasą Toruńską, linia rozgraniczająca Trasy Toruńskiej oraz granica terenów objętych obowiązkiem utrzymania minimalnego, nieprzekraczalnego udziału terenów biologicznie czynnych w zagospodarowaniu terenu, równego 80% powierzchni działki brutto, wyznaczona w planie uproszczonym zagospodarowania przestrzennego os. Brzeziny i Głodna Wieś zatwierdzonym uchwałą Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa - Praga Północ nr XXXVI/506/94 z dnia 3 marca 1994r.

§ 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. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o zróżnicowanej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 4) tereny urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
- 5) tereny wód otwartych z zielenią nadbrzeżną, oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,
- 6) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w podpunktach 1-5,
- 7) zasady zagospodarowania terenów położonych w zasięgu granic stanowiska archeologicznego,
- 8) ustalenia dotyczące terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 10) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone i orientacyjne,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) oznaczenie terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 4) zasięg terenów o określonym, minimalnym nieprzekraczalnym procencie zieleni równym 50% powierzchni działki brutto,
- 5) zasięg stanowiska archeologicznego,
- 6) zasięg strefy uciążliwości od układu komunikacyjnego.

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

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

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

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust. 2 pkt 1, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 4.

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

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-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 1:1.000 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, wolno stojący, bliźniaczy, szeregowy lub zespół takich budynków,
- 10) zabudowie zorganizowanej - należy przez to rozumieć zespół jednorodnych budynków usługowych lub mieszkalnych, realizowanych przez jednego inwestora i użytkowanych jako całość (wspólne dojazdy, infrastruktura itp.),
- 11) 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.,
- 12) 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 obowiązujące przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem [U] ustala się usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, administracji.

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

- 1) nieprzekraczalną wysokość 10 m dla noworealizowanych obiektów,
- 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) dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe) o ile ilość ścieków nie przekracza 2 m³ na dobę, a minimalna powierzchnia działki wynosi 1.000 m², realizacja inwestycji jest uwarunkowana obowiązkiem podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej realizacji,
- 4) realizację zabudowy zorganizowanej pod warunkiem podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 5) obowiązek realizacji obiektów o szczególnie wysokiej estetyce, na wskazanych na rysunku planu terenach wzdłuż Trasy Toruńskiej tj. na terenach eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 6) od strony rowu z Lewandowa i rowu Brzezińskiego, obowiązek odsunięcia linii zabudowy o minimum 10,0 m dla zabudowy kubaturowej, a ogrodzeń o minimum 3 m od korony rowu, z pozostawieniem ogólnodostępnego ciągu eksploatacyjnego,
- 7) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej lokalizowanej od strony Trasy Toruńskiej w linii zabudowy równej linii rozgraniczającej trasy,
- 8) dla terenów przylegających do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, preferuje się wprowadzenie nieuciążliwych obiektów nawiązujących funkcjonalnie do zainwestowania terenu sąsiedniego (stacja paliwowa w budowie) tj. realizację np. punktu handlowego branży motoryzacyjnej, punktu serwisowego, myjni itp.
- 9) ustalenia określone w § 13, na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 10) ustalenia określone w § 14 dla obszarów położonych w granicach wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego,
- 11) obowiązek realizacji miejsc postojowych na terenie działek własnych wg wskaźników określonych w § 19.

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

- 1) realizację obiektów związanych z usługami turystyki (np. pensjonat, hotel),
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zlokalizowaną na terenach położonych poza strefą uciążliwości od układu komunikacyjnego,
- 3) realizację zabudowy mieszkaniowej warunkuje się:
 - zachowaniem maksymalnej wysokości równej 2,5 kondygnacji,

- dopuszczeniem realizacji zabudowy zorganizowanej pod warunkiem podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- koniecznością zharmonizowania zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego,
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi,
 - zachowaniem minimalnej powierzchni działki do czasu pełnego uzbrojenia terenu równej 500m²,
 - zachowaniem minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej (po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną) wynoszącej:
 - dla budynku wolno stojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 250m²,
 - dla budynku szeregowego 180m²,
 - przyjęciem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ulice Projektowana 3) w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - odsunięciem zabudowy o minimum 7m, a linii ogrodzeń o minimum 2,5m od korony cieku wodnego,
- 4) dopuszczenie realizacji nowych obiektów mieszkalnych opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³ na dobę, a minimalna powierzchnia działki wynosi 500m², realizacja inwestycji jest uwarunkowana obowiązkiem podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej realizacji,
- 5) nieuciążliwą zabudowę produkcyjną,
- 6) realizację urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże),
- 7) wprowadzenie zieleni urządzonej lub izolacyjnej,
- 8) realizację usług kultury (np. kina, klubu), sportu (np. sauny, basenu, kręgielni).
 4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w punkcie 1, 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 realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - 2) nakaz utrzymania 50% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) - w szczególności w strefie przyulicznej,
 - 4) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
 - 5) obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z parkingów i placów (celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym),
 - 6) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
 - 7) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci ciepłej, do czasu jej realizacji dopuszcza się ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną, opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%) lub zasilanych energią odnawialną,
 - 8) nakaz zapewnienia miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne w liczbie umożliwiającej selektywną zbiórkę odpadów oraz gromadzenie i usuwanie odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

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

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

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej równej 2,5 kondygnacji,
- 2) dopuszczenie realizacji zabudowy zorganizowanej pod warunkiem podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 3) wymóg zharmonizowania zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki;
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego,
 - preferowanie zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 4) zachowanie minimalnej powierzchni działki do czasu pełnego uzbrojenia terenu równej 500m²,
- 5) zachowanie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną wynoszącej:
 - dla budynku wolno stojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 250m²,
 - dla budynku szeregowego 180m²,
- 6) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ulice Projektowana 1, 2 i 3) w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic,
- 7) odsunięcie zabudowy o minimum 7m, a linii ogrodzeń o minimum 2,5m od korony cieku wodnego,
- 8) w celu ochrony istniejącego drzewostanu, w bezpośrednim sąsiedztwie drzew wskazanych na rysunku planu, zakaz dokonywania głębokich wykopów, które mogłyby spowodować osuszenie terenu lub zmianę stosunków wodnych,
- 9) zobowiązanie inwestorów do umożliwienia dostępu do sieci zlokalizowanych w obrębie inwestycji zorganizowanych, na każde wezwanie gestorów tych sieci,
- 10) obowiązek uzyskania odrębnej opinii Zarządu Dróg Miejskich w sprawie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej na terenie projektowanych zespołów zorganizowanej zabudowy,
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnej działki według wskaźników określonych w § 19.

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

- 1) realizację obiektów o charakterze pensjonatowym i wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterach budynków,
- 2) usługi publiczne i komercyjne oraz inne usługi nieuciążliwe stopnia podstawowego (o zasięgu lokalnym),

- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi, garaże, ścieżki rowerowe),
- 4) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych w obrębie poszczególnych działek.

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

- 1) dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by tereny przeznaczone pod te obiekty i urządzenia nie przekraczały 30% całości powierzchni poszczególnych terenów M.

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

- 1) nakaz utrzymania 50% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) obowiązek zachowania istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu,
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej w szczególności w strefie przyulicznej,
- 4) dopuszczenie ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), gazem, zasilanych energią elektryczną lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii, docelowo preferowane jest podłączenie zabudowy do miejskiej sieci ciepłej,
- 5) wymóg gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 6) obowiązek podczyszczania przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z dróg i parkingów (celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym),
- 7) nakaz zapewnienia miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, w liczbie umożliwiającej selektywną zbiórkę odpadów.

§ 10. 1. Na terenach komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem [K], obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek uwzględnienia wymogów określonych w ustawie z 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14 z 15 kwietnia 1985 z późn. zm.) w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związanej z realizacją urządzeń komunikacyjnych,
- 2) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację zespołów parkingowych w zatokach przyulicznych, pod warunkiem poszerzenia linii rozgraniczających ulic.

§ 11. 1. Na terenach urządzeń komunikacji samochodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem [KS], obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) możliwość adaptacji znajdującej się w trakcie realizacji stacji paliw,
- 2) obowiązek ograniczenia uciążliwości obiektu do granic wyznaczonego terenu,
- 3) nakaz utrzymania 50% powierzchni działki brutto jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) obowiązek zachowania istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu,
- 5) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej,
- 6) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, oraz w miarę potrzeb w urządzenia do neutralizacji ścieków przed ich odprowadzeniem,
- 7) wymóg gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 8) obowiązek podczyszczania przed odprowadzeniem do odbiornika ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 9) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci ciepłej, do czasu jej realizacji dopuszcza się ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła opalanych olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), gazem, zasilanych energią elektryczną lub pochodzącą z odnawialnych źródeł energii,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na pojemniki na odpady i surowce wtórne, w liczbie umożliwiającej selektywną zbiórkę odpadów,
- 11) nakaz zapewnienia w obrębie działki własnej, miejsc postojowych w liczbie określonej według wskaźników zamieszczonych w § 19.

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

- 1) usługi nieuciążliwe o funkcji nawiązującej do podstawowego przeznaczenia terenu tj. związane z branżą motoryzacyjną,
- 2) usługi handlu i gastronomii.

§ 12. Dla terenów wód otwartych z zielenią towarzyszącą oznaczonych na rysunku planu symbolem [WZ], obowiązują następujące ustalenia:

- 1) adaptacja i modernizacja przebiegu rowu z Lewandowa i rowu Brzezińskiego,
- 2) zachowanie istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni nadwodnej niskiej i wysokiej,
- 3) zapewnienie wolnego od zainwestowania, ogólnodostępnego ciągu eksploatacyjnego o szerokości około 2m.,
- 4) dopuszczenie możliwości wykorzystania ciągu eksploatacyjnego wzdłuż rowów jako ciągu pieszego lub rowerowego,
- 5) dopuszczenie wykorzystania rowu z Lewandowa i rowu Brzezińskiego jako odbiornika ścieków deszczowych po uprzednim ich podczyszczaniu,
- 6) dopuszczenie przekraczania rowów przeparami mostowymi.

§ 13. Na wskazanych na rysunku planu terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od układu komunikacyjnego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek realizacji zabudowy usługowej od strony układu komunikacyjnego,

- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej położonej w głębi działki za zabudową usługową, pod warunkiem takiego usytuowania i rozplanowania budynku aby ograniczyć poziom hałasów pochodzących od komunikacji samochodowej do poziomu dopuszczalnego (np. należy stosować okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, a przynajmniej połowa pokoi w mieszkaniu musi mieć okna wychodzące na stronę budynku, przeciwną do źródła hałasu),
- 3) lokalizację obiektów oświaty i zdrowia pod warunkiem indywidualnego określenia możliwości i sposobów zabezpieczeń przed hałasem oraz uzgodnienia z odpowiednim oddziałem inspektora sanitarnego,
- 4) obowiązek intensywnego zagospodarowania działek bezpośrednio przylegających do tras komunikacyjnych zielenią izolacyjną wysoką i niską.

§ 14. Na oznaczonych na rysunku planu terenach objętych ochroną konserwatorską, wskazanych jako obiekty archeologiczne (stanowisko nr 55-67/9) w związku z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, liniowych - drogowych i związanych z infrastrukturą inżynierską itp.),
- 2) nakaz prowadzenia robót ziemnych związanych z planowanymi inwestycjami pod nadzorem archeologa posiadającego zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, (w przypadku odkrycia w trakcie nadzorów obiektów archeologicznych - Wojewódzki Konserwator Zabytków może wstrzymać działania inwestycyjne i rozszerzyć zakres oraz charakter prac archeologicznych na okres niezbędny do przeprowadzenia badań wykopaliskowych, których kosztami obciążony może być w całości lub częściowo inwestor).

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 15. Plan ustala, obsługę komunikacyjną obszaru od istniejącego (ul. Ostródzka, ul. Współczesna), oraz projektowanego (ul. Projektowana 1, Projektowana 2, Projektowana 3 i przedłużenie istniejącej jezdni serwisowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej) układu komunikacyjnego.

§ 16. Dla znajdujących się na obszarze objętym planem ulic plan ustala następującą klasyfikację funkcjonalną:

- 1) ulica Projektowana 1 i Projektowana 2 - ulice lokalne - L.
- 2) ulica Współczesna i Projektowana 3 - ulice dojazdowe - D.

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

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na terenie działek własnych wg wskaźnika 2 - 3 miejsca postojowo - garażowe/na działkę, lub przy więcej niż jednym mieszkaniu w budynku 1,5 miejsca postojowo - garażowego na mieszkanie,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na terenie działek własnych wg wskaźnika minimum 1 miejsce postojowo - garażowe na mieszkanie, nie mniej jednak niż 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów handlu na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 15 miejsc postojowych na 1.000m² powierzchni użytkowej, dla większych obiektów dopuszcza się obliczanie indywidualne i określanie wielkości parkingów z miejscami postojowymi w liczbie w pełni zabezpieczającej zapotrzebowanie i uzgodnionej z Zarządem Dróg Miejskich,
- 4) dla obiektów usługowych na terenie lokalizacji własnej lub na parkingach przyulicznych wg wskaźnika minimum 15 miejsc postojowych na 1.000m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla obiektów biurowych i administracyjnych 32 miejsca postojowe na 1.000m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla restauracji, kawiarni, kin - 20 do 50 miejsc postojowych na 100 miejsc,
- 7) dla obiektów hotelowych 25 miejsc postojowych na 100 miejsc hotelowych oraz 5 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 20. W zakresie zaopatrzenia obszaru objętego planem w wodę, ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej \varnothing 200mm w ul. Ostródzkiej po realizacji nowych odcinków sieci rozbiorczej,
- 2) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej i zaopiniowania jej w MPWiK w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych.

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych z obszaru objętego planem, ustala się

- 1) objęcie obszaru planu, systemem miejskiej kanalizacji rozdzielczej,

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych przez projektowany kolektor \varnothing 600mm zlokalizowany w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej a etapowo do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej w osiedlu Bródno,
- 3) dopuszczenie realizacji nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m^3 na dobę a minimalna powierzchnia działki wynosi 1.000m^2 dla zabudowy usługowej, oraz 500m^2 dla zabudowy mieszkaniowej, realizacja inwestycji jest uwarunkowana obowiązkiem podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej realizacji,
- 4) obowiązek gromadzenia i stopniowego rozsączkowania do gruntu, wód opadowych z dachów (czystych),
- 5) nakaz podczyszczenia ścieków deszczowych z dróg, chodników, placów i parkingów przed odprowadzeniem do odbiornika, celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- 6) nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacyjnej i zaopiniowania jej w MPWiK w przypadku realizacji inwestycji zorganizowanych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

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

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

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

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

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

§ 27. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 28. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

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

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA BRZEZINY Ia

(grafika pominięta)