

98.41.136

**UCHWAŁA NR XLVIII/696/98
RADY GMINY WARSZAWA BIAŁOŁĘKA
z dnia 18 czerwca 1998 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedli Skarbka z Gór w gminie Warszawa - Białołęka

Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego
nr 41 z dnia 30 lipca 1998 r. poz. 136

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z 1994r. z późniejszymi zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 z 1990r.), w nawiązaniu do uchwały nr XXXVIII/543/97 Rady Gminy Warszawa Białołęka z dnia 29.08.97r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego os. Skarbka z Gór - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór, zwany dalej planem.

Rozdział I - Przepisy ogólne

§ 1.

Plan obejmuje obszar o pow. ok. 12,0 ha, położony w gminie Warszawa Białołęka między ulicami: Skarbka z Gór i proj. Nowo - Św.Wincentego, obejmujący części działek nr ew. 35 z obrębu 4-16-32 oraz 43 i 44 z obr. 4-16-36.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
2. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem **M**;
2. tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem **K**;
3. tereny zieleni nadwodnej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZW**,
4. zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt.1-3,
5. zasady obsługi komunikacyjnej,
6. zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

§ 4.

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

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

1. linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
2. linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych,
3. nieprzekraczalne linie zabudowy,
4. oznaczenia zasięgu: - strefy uciążliwości od układu komunikacyjnego, - terenu eksponowanego w krajobrazie miasta;
5. oznaczenia grup drzew do zachowania,

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulatyczny 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 Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 i 2, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w Rozdziale 4.

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

§ 7.

Ilekość w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Warszawa Białoleka o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
4. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
7. 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), myjnia samochodów osobowych, handel detaliczny itp.
8. 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 II - Przepisy szczegółowe

§ 8.

1. Na terenie przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową [M]** obowiązują następujące ustalenia:

1. ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej:
 - a. jednorodzinnej o wysokości do 2,5 kondygnacji i preferowanej formie szeregowej,
 - b. wielorodzinnej o wysokości do 15 m n.p.t.
2. obowiązuje wymóg szarmonizowania wyglądu poszczególnych zespołów zabudowy poprzez:
 - a. ujednoczenie kolorystyki elewacji - preferuje się barwy jasne,
 - b. realizację zabudowy z dachami kalenicowymi o nachyleniu min. 30°,
 - c. zastosowanie ujednoczonego kolorystycznie i materiałowo pokrycia dachowego - preferuje się kolor czerwony,
 - d. ujednoczenie formy i kolorystyki stolarki,
 - e. ujednoczenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych (wzdłuż dojazdowych uliczek osiedlowych).
3. zaleca się wzdłuż północnej i południowej granicy terenu objętego planem - realizację zabudowy jednorodzinnej lub obsadzenie zielenią izolacyjną o zróżnicowanej wysokości,
4. ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni;
5. miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości:
 - o dla zabudowy jednorodzinnej 2-3 msc/działkę,
 - o dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie;
6. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od układu (linii rozgraniczających) ulic lokalnych i dojazdowych;
7. wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów, nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich;
8. od strony proj. ul. Nowo-Św. Wincentego preferuje się lokalizację obiektów usługowych (usługi nieuciążliwe) stanowiących ekran dla zabudowy mieszkaniowej,
9. w strefie uciążliwości od ul. Nowo-Św. Wincentego dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej na warunkach zawartych w § 11,
10. ustala się konieczność realizacji usług podstawowych (I st. obsługi) - głównie usług handlu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla;
11. na poszczególnych działkach dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
12. ustala się minimalną powierzchnię działki dla budynku szeregowego - 200m².
13. od strony ul. Nowo-Św. Wincentego będącej ulicą wylotową z Warszawy, z uwagi na eksponowany charakter w krajobrazie miasta, ustala się lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu;
14. ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej od ulicy Nowo-Św. Wincentego,
15. ustala się ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek (obowiązuje zakaz sytuowania wjazdów do zabudowy szeregowej) od ul. Skarbka z Gór i Projektowanej nr 1.

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

- a. mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze,
- b. zabudowę mieszkaniową ekstensywną (budynki jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze), dla zabudowy na działkach o pow. powyżej 600m² dopuszcza się czasowo (do chwili realizacji sieci miejskich) odprowadzenie ścieków bytowych do szamba szczelnego;
- c. usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe, o wysokości do 3 kondygnacji.; preferuje się lokalizację usług wzdłuż ul. Nowo - Św.Wincentego i wykształcenie małego centrum handlowo-usługowego w rejonie ciek w wodnego;
- d. urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo, oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna),
- e. urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, np. małe parkingi osiedlowe w zespołach do 20 stanowisk, dojazdy do poszczególnych działek,
- f. dopuszcza się pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym lub ogrodniczym.

3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust.2, jest:

- a. dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego;
- b. zachowanie proporcji, tak by tereny przeznaczone pod te funkcje nie przekraczały 30% całości powierzchni poszczególnych terenów M,
- c. zapewnienie miejsc postojowych dla obiektów usługowo-handlowych na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 msc/1000m² p.u.
- d. przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów usługowych w odległości min. 5m od układu (linii rozgraniczających) ulic wskazanych na rysunku planu.

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

1. obowiązuje zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej,
2. należy wprowadzić zieleni towarzyszącą projektowanej zabudowie;
3. ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w strefach uciążliwości od ulic jako zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej,
4. obowiązuje odsunięcie zabudowy od ciągu zieleni ogólnodostępnej wzdłuż kanału melioracyjnego o min. 3m.
5. ustala się obowiązek zachowania min. 40% powierzchni biologicznej dla każdej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej brutto,
6. nakaz ogrzewania budynków z lokalnych ekologicznych źródeł ciepła (ogrzewanie gazowe, elektryczne, olejowe i inne tego typu),
7. obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych do indywidualnych szamb, ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni pod warunkami zgodnie z przepisami szczególnymi,
8. nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne; w przypadku zamkniętych zespołów zabudowy:
 - na terenach o pow. do 1 ha - po jednym komplecie,
 - na terenach o pow. powyżej 1ha plan zobowiązuje inwestora do każdorazowego uzgadniania ilości pojemników z odpowiednimi służbami miejskimi.

§ 9.

Na terenach **tras komunikacyjnych [K]** obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1. adaptuje się istniejący układ drogowy (ul. Skarbka z Gór);
2. do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
3. zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w ustawie z 21 marca 1985r o drogach publicznych (Dz. U. nr 14 z 15.04.1985),
4. w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
5. dopuszcza się lokalizację zespołów parkingowych do 20 msc postojowych przy intensywnej zabudowie jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej.

§ 10.

Na terenach **zieleni nadwodnej [ZW]** obowiązują następujące ustalenia:

1. wzdłuż kanału melioracyjnego należy wykształcić ciąg zieleni ogólnodostępnej o szer. min. 5m,
2. obowiązuje ochrona istniejącego ciek w wodnego - kanału melioracyjnego,
3. ustala się konieczność zabezpieczenia wzdłuż kanału pasów eksploatacyjnych o szerokości min. 2m,
4. dopuszcza się prowadzenie wzdłuż kanału ciągu pieszego i rowerowego,
5. należy zachować istniejącą zieleni wskazaną na rysunku planu.

§ 11.

Na terenie znajdującym się w strefie uciążliwości od ul. Nowo-Św. Wincentego (wniesionej na rysunku planu) obowiązują następujące ustalenia:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się - z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości - usługami i zielenią izolacyjną, pod warunkiem uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z PN-87/B-02151/01,02,03 - Akustyka budowlana i ochrona przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych /w tym m.in. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, takie rozplanowanie pomieszczeń aby sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe ulice/,
- lokalizacja obiektów oświaty i zdrowia wymaga indywidualnego określenia możliwości i sposobów zabezpieczeń przed hałasem oraz uzgodnienia z PIS.

§ 12.

Ze względu na położenie terenu objętego planem w archeologicznej strefie konserwatorskiej wyznaczonej przez plan ogólny m.st. W-wy, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, liniowych - drogowych i związanych z infrastrukturą inżynierską itp.).

Rozdział III - Ustalenia komunikacyjne

§ 13.

Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego z podstawowym układem komunikacyjnym Warszawy przyjmuje się klasyfikację funkcjonalną zgodną z planem ogólnym m.st. Warszawy:

- ul. Nowo-Św. Wincentego - trasa G (główna).

§ 14.

1. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu (ul. Skarbka z Gór i Projektowana nr 1) klasyfikację funkcjonalną - ulice lokalne **L**.
2. Dla ulic obsługujących projektowane zainwestowanie, a nie wydzielonych na rysunku planu, ustala się klasyfikację funkcjonalną - ulice dojazdowe **D**.

§ 15.

Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego osiedle z układem zewnętrznym poprzez:

- a. etapowo - ul. Skarbka z Gór powiązaną z ul. ul. Berensona i Głębocką;
- b. docelowo - poprzez powiązanie ul. Projektowanej nr 1 z projektowaną ul. Nowo-Św. Wincentego.

§ 16.

1. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu) zasady przekrojów poprzecznych ulic dla ul. Skarbka z Gór i ul. Projektowanej nr 1 oraz zachodnią linię rozgraniczającą (od strony osiedla) ul. Nowo-Św. Wincentego.
2. Dla ul. Skarbka z Gór i Projektowanej 1 - plan dopuszcza realizację skrzyżowań nie częściej niż co 70m.

§ 17.

Plan ustala objęcie obszaru osiedla obsługą komunikacją publiczną autobusową prowadzoną ul. Głębocką, a docelowo przedłużeniem ul. Św. Wincentego z przystankiem w rejonie skrzyżowania z ul. Projektowaną nr 1.

§ 18.

Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg następujących wskaźników:

1. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na terenie działek własnych wg wskaźnika 2 ,3 miejsca postojowo-garażowe/ na działkę,
2. dla zabudowy wielorodzinnej na terenie lokalizacji własnej 1,5 m.p/1 mieszkanie,
3. dla obiektów handlu, rzemiosła i usług na terenie lokalizacji własnej wg. wskaźnika 30 miejsc postojowych/ 1000 m² p.uż.
4. dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział IV - Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 19.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

1. pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,

2. zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białołęka" w oparciu o istniejący wodociąg $\varnothing 200$ mm w ul. Berensona i proj. sieć $\varnothing 150$ mm w ul. Głębockiej,
3. obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK.

§ 20.

Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków i wód deszczowych, plan ustala:

1. objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej projektowanej zabudowy,
2. odprowadzenie ścieków i wód opadowych w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych, projektowane kanały ogólnospławne i system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",
3. do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do proj. lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni,
4. ścieki deszczowe przed zrzutem do kanalizacji lub odbiornika wymagają podczyszczenia,
5. obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacyjnej dla terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK.

§ 21.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

1. pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz urządzeniami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi,
2. zasilanie terenu ze stacji RPZ 110/15 kV "Białołęka",
3. likwidację sieci napowietrznej 15 kV,
4. rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/0,4 kV.

§ 22.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

1. pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
2. zasilanie ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Markach i ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia $\varnothing 110$ mm w ul. Głębockiej,
3. doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

§ 23.

Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne tzn. gaz, elektryczność, olej niskosiarkowy itp.

Rozdział V - Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białołęka.

§ 25.

1. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 0%.
2. Zgodnie z porozumieniem zawartym z właścicielami, Gmina będzie nieodpłatnie przejmować grunty pod budowę dróg gminnych (wniesionych na rysunku planu).

§ 26.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego Warszawy dotyczące strefy funkcjonalnej X-71.

§ 27.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

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

2. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia

Przewodniczący
Rady Gminy Warszawa Białoleka
mgr inż. Jacek Kaznowski