

**UCHWAŁA Nr LVIII/842/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 27 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Południowej w gminie Warszawa-Białołęka.

(Warszawa, dnia 14 października 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.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz uchwały nr XXXV/469/97 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 25 kwietnia 1997r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Południowej i Północnej, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Południowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren Winnicy Południowej o pow. ca 43ha, zawarty między: proj. ul. Światowida - ul. Modlińską - proj. Traktem Nadwiślańskim - południową częścią Wydmy Nowodworskiej.

§ 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 i ekologii.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej i średniej intensywności oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 5) tereny tras komunikacyjnych oznaczone symbolem K,
- 6) tereny parkingów oznaczone symbolem KS,
- 7) tereny urządzeń komunikacji miejskiej oznaczone na rysunku planu symbolem KM,
- 8) tereny zieleni na obszarze zainwestowania, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 9) tereny lasów bez prawa zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem LS,
- 10) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt 1-9,
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 12) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne,
- 13) zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w zasięgu stref uciążliwości.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami np. MW/MN, obie funkcje należy traktować jako podstawowe.

3. Funkcje oznaczone na rysunku planu w nawiasach (.....) należy traktować jako funkcje uzupełniające lub dopuszczalne.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) granice pasa rezerwowanego pod przebieg II linii metra ze stacją "Winnica",
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice stref uciążliwości od tras komunikacyjnych,
- 5) oznaczenie terenów o określonym min. procencie pow. biologicznie czynnej,
- 6) oznaczenia rejonów eksponowanych w krajobrazie miasta, gdzie wymagana jest realizacja zabudowy o wysokim poziomie architektonicznym,
- 7) oznaczenie wartościowych drzew i pomników przyrody do zachowania.

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 opracowywania 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 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale 4.

3. Obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych (geologiczno-inżynierskich lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów dla każdej budowli i budynku.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Białoleka o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) zabudowie zorganizowanej - należy przez to rozumieć zespół zabudowy realizowany przez jednego inwestora mający wspólne dojazdy i uzbrojenie,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z nim,
- 8) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) obiekcie o wysokim poziomie architektonicznym - należy przez to rozumieć obiekt dobrze wkomponowany w teren, konsekwentnie utrzymany w określonej konwencji, odznaczający się starannym wykonawstwem i dopracowanym detalem,
- 10) usługach I i II stopnia obsługi - należy przez to rozumieć:
 - * I stopień - usługi podstawowe, o ograniczonym zasięgu oddziaływania dotyczącym najbliższego terenu, lokalne,
 - * II stopień - usługi ponadpodstawowe, o zasięgu oddziaływania dotyczącym całej jednostki administracyjnej tj. gminy,
- 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) wartościowej zieleni - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów wskazane do zachowania po przeprowadzeniu inwentaryzacji zieleni wraz z jej waloryzacją, objęte ochroną w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdż pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się mieszkalnictwo wielorodzinne.

2. Jako przeznaczenie podstawowe równorzędne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, mieszkalnictwo jednorodzinne o wysokiej i średniej intensywności oraz usługi, dla których ustalenia zawarte są odpowiednio w § 9 i § 10.

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

- 1) budownictwo mieszkaniowe-pensjonatowe,
- 2) usługi nieuciążliwe I i II stopnia obsługi w formie wbudowanej w partery budynków mieszkalnych oraz wolno stojące z zachowaniem ustaleń § 10,
- 3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej w formie parkingów osiedlowych naziemnych i podziemnych,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej np. stacje trafo,
- 5) zieleni urządzoną oraz lokalne urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, znajdującej się poza liniami rozgraniczającymi ulic,
- 2) realizację nowej zabudowy wielorodzinnej uzależnia się od jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 3) dla terenów położonych bezpośrednio przy ul. Leśnej Polanki ustala się wys. max. 4,5 kond.; dla pozostałych terenów ustala się minimalną wysokość: 2,5 kondygnacji i min. gęstość 40 mieszkań/ha,
- 4) obowiązuje nakaz, aby obiekty sytuowane wzdłuż ul. Światowida, Modlińskiej i proj. Traktu Nadwiślańskiego z uwagi na eksponowaną lokalizację odznaczały się wysokim poziomem architektonicznym,
- 5) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjmować na terenie własnym w ilości 1,1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy należy sytuować w następujących minimalnych odległościach:
 - a) od linii rozgraniczającej ulic - 5m,

- b) od pomników przyrody - 15m.
- 7) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

5. W przypadku gdy na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przewiduje się inne usytuowanie dróg i dojazdów aniżeli zaproponowane na rysunku planu, jako drogi i dojazdy o przebiegach orientacyjnych, Inwestor zobowiązany jest do przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu z propozycją nowej obsługi komunikacyjnej.

6. Dopuszcza się realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy, o której mowa w ust. 2 pod warunkiem ich właściwego wzajemnego zharmonizowania oraz ich zharmonizowania z zabudową na działkach i terenach sąsiednich.

7. Warunkiem realizacji obiektów o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego.

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

- 1) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan.,
- 2) nakaz podłączenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan. w momencie realizacji tych sieci,
- 3) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 4) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody i grup wartościowych drzew i krzewów (wskazanych na rysunku planu),
- 5) wszelka działalność realizacyjna w odległości mniejszej niż 15m od pomników przyrody wymaga uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- 6) ustala się realizację nowej zieleni w następujących formach:
 - a) jako zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (trawniki, zieleń ozdobna, zieleń rekreacyjna),
 - b) jako zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych i przy parkingach,
- 7) nakaz wygradzania i zabezpieczania terenów wartościowej zieleni w trakcie realizacji zabudowy i infrastruktury w celu niedopuszczenia do jej zniszczenia,
- 8) nakaz prowadzenia prac związanych z infrastrukturą podziemną w taki sposób aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 9) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy wielorodzinnej z sieci ogólnomiejskiej: centralnego ogrzewania, sieci gazowej lub elektrycznej,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów.

§ 9. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne o wysokiej i średniej intensywności o docelowej gęstości do 25 domków/ha oraz wys. min. 1,5 i max. 2,5 kondygnacji.

2. Jako przeznaczenie podstawowe równorzędne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, mieszkalnictwo wielorodzinne, dla którego ustalenia zawarte są w § 8.

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

- 1) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe,
- 2) usługi nieuciążliwe I i II stopnia obsługi w formie wbudowanej i wolno stojącej z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10,
- 3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej w formie małych parkingów osiedlowych do 20 stanowisk,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej np. stacje trafo,
- 5) zieleń urządzoną oraz lokalne urządzenia sportu i rekreacji.

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

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonej poza obszarami przeznaczonymi docelowo pod komunikację z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub wymiany,
- 2) do czasu uzbrojenia terenu w sieć wod.-kan. dopuszcza się jedynie realizację pojedynczych budynków mieszkalnych wolno stojących lub połówki bliźniaka na działce o pow. min. 500m², realizacja więcej niż jednego budynku wymaga uzgodnienia z Wydz. Ochrony Środowiska Urzędu Gminy W-wa-Białoteka,
- 3) przed uzbrojeniem terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną obowiązuje zakaz realizacji zabudowy zorganizowanej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej,
- 4) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej pod warunkiem jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 5) przy uzbrojeniu terenu w ogólnomiejską sieć wod.-kan. ustala się następujące minimalne pow. działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej - 400m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 250m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej i atrialnej - 150m²,
- 6) obowiązuje nakaz zachowania min. 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto w bilansie terenu podległego temu nakazowi (na terenie wskazanym na rysunku planu),
- 7) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych o powierzchni użytkowej do 50m² (dot. budynku gospodarczego z garażem na 2 samochody),
- 8) obowiązuje nakaz, aby obiekty sytuowane wzdłuż ul. Światowida, Modlińskiej i skrzyżowania proj. Traktu Nadwiślańskiego z Modlińską z uwagi na eksponowaną lokalizację odznaczały się wysokim poziomem architektonicznym,
- 9) nakaz podłączenia istniejącej zabudowy do sieci wod.-kan. w momencie realizacji tych sieci,
- 10) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w następujących minimalnych odległościach:
 - a) od linii rozgraniczających ulic - 5m,
 - b) od granicy terenów leśnych Ls - 15m,
 - c) od pomników przyrody - 15m,

- 11) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć na terenie działek własnych wg wskaźnika 2-3 mp/1 domek,
- 12) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia zawarte w § 15,
- 13) dla terenów wzdłuż Rowu Winnickiego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. W przypadku gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy nie istnieje podział na działki oraz odpowiadający mu układ dróg dojazdowych, Inwestor zobowiązany jest do przedstawienia koncepcji zagospodarowania terenu z propozycją obsługi komunikacyjnej.

6. Dopuszcza się realizację na tym samym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy, o której mowa w ust. 2 pod warunkiem ich właściwego wzajemnego zharmonizowania oraz ich zharmonizowania z zabudową na działkach i terenach sąsiednich.

7. Warunkiem realizacji obiektów, o których mowa w ust. 3 jest dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego.

8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej bez jej jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan.,
- 2) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) nakaz zachowania istniejących pomników przyrody, wartościowych drzew i krzewów (wskazanych na rysunku planu),
- 4) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w następujących formach:
 - a) jako ogródków przydomowych,
 - b) jako zieleni rekreacyjnej,
 - c) jako zieleni izolacyjnej od strony ciągów komunikacji i od strony parkingów,
- 5) nakaz wygradzania i zabezpieczania terenów wartościowej zieleni w trakcie realizacji zabudowy i infrastruktury w celu niedopuszczenia do jej zniszczenia,
- 6) nakaz prowadzenia prac związanych z infrastrukturą podziemną w taki sposób aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 7) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy z ogólnomiejskiej sieci centralnego ogrzewania, gazowej lub elektrycznej,
- 8) nakaz zapewnienia miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rys. planu U i przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi handlu, rzemiosła, gastronomii, usługi bytowe i zdrowia.

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

- 1) nakaz realizacji usług I i II stopnia w formie wolno stojącej lub wbudowanej,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych wolno stojących o pow. zabudowy mniejszej niż 100m² i wysokości mniejszej niż 2,5 kondygnacji od strony ul. Światowida, Modlińskiej i proj. Traktu Nadwiślańskiego,
- 3) obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych wolno stojących o pow. zabudowy mniejszej niż 100m² na terenach budowlanych nie wymienionych w pkt 2,
- 4) na terenach, o których mowa w pkt 3 dopuszcza się realizację pawilonów usługowych o pow. mniejszej niż 100m² pod warunkiem, że będą usytuowane, w zespole pawilonów o pow. zabudowy łącznej większej niż 100m²,
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów usługowych, o których mowa w pkt 2 i 3 w ostrych granicach działek od strony sąsiadów, tworząc tzw. pierzeję usługową pod następującymi warunkami:
 - a) pawilony będą przylegały do tego samego typu obiektów na działce sąsiedniej lub będą usytuowane w zgodnej z przepisami prawa budowlanego odległości od istniejącej na sąsiedniej działce zabudowy,
 - b) pawilony sąsiadujące ze sobą powinny być zharmonizowane ze sobą pod względem wyglądu zewnętrznego,
- 6) dopuszcza się realizację wolno stojących kiosków "Ruch" w rejonie przystanków komunikacji miejskiej,
- 7) obowiązuje zakaz realizacji usług o uciążliwości przekraczającej granice lokalizacji własnej,
- 8) dopuszcza się lokalizację usług kultury, sportu, oświaty, administracji, łączności,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej należy przyjąć w następujących odległościach:
 - a) min. 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - b) od proj. tunelu metra - 15m,
- 11) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach przewidzianych pod usługi,
- 12) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej handlowej należy przewidzieć wg obowiązujących wskaźników w ilości 30 msc./1.000m² p.uż. na terenie własnym lub wyjątkowo w postaci zatok przyulicznych.

3. Dla terenów zabudowy usługowej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których szkodliwe oddziaływanie na środowisko przekracza granice lokalizacji własnej,
- 2) nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni i nakaz wprowadzenia max. ilości zieleni towarzyszącej - w szczególności w strefie przyulicznej i na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

§ 11. 1. Na terenach tras komunikacyjnych K obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy wskazany na rysunku planu,
- 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 o drogach publicznych,
- 4) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,

5) dopuszcza się lokalizację zespołów parkingowych do 20 msc. postojowych w liniach rozgraniczających dróg.

§ 12. Na terenach oznaczonych KS ustala się realizację parkingów w następujących formach:

- 1) jako podziemnych lub naziemnych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej
- 2) jako podziemnych lub naziemnych w rejonie stacji metra i pętli autobusowej.

§ 13. Na terenach oznaczonych KM ustala się realizację stacji metra i pętli autobusowej.

Do czasu realizacji w/w inwestycji dopuszcza się adaptację znajdującą się na tych terenach zabudowy.

§ 14. Na terenach lasu oznaczonych na rys. planu LS obowiązuje:

- zakaz zmiany przeznaczenia na cele nieleśne,
- zakaz zmiany stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasu i zanieczyszczania terenu,
- nakaz uporządkowania terenu, dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
- preferuje się adaptację terenu na teren rekreacyjny ogólnodostępny.

§ 15. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od ul. Światowida i proj. Traktu Nadwiślańskiego oraz węzła komunikacyjnego w/w ulic obowiązują następujące ustalenia:

- 1) preferuje się realizację obiektów usługowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, która winna uwzględniać zagadnienia akustyki zgodnie z PN-87/B-02151/01,02,03 -"Akustyka budowlana i ochrona przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych" /w tym stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności, takie rozplanowanie pomieszczeń, aby sypialnie były z przeciwnej strony niż ul. Światowida.

§ 16. 1. Ogrodzenia od strony Rowu Winnickiego należy sytuować w odległości minimum 1m od korony Rowu w celu zapewnienia możliwości administrowania i eksploatacji Rowu. Zabudowę należy sytuować w odległości minimum 10m od korony Rowu.

2. Przekrycia Rowu w celu zapewnienia dojazdu do działek inwestycyjnych należy uzgadniać z Wydz. Ochrony Środowiska Urzędu Gminy.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 17. 1. Plan ustala układ ulic dla obszaru Winnicy Południowej stanowiący sieć ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu jako ulice o przebiegu obowiązującym KL4, KL6, KL5 (na odcinku od ul. Modlińskiej do ul. Projektowanej 1), ulica dojazdowa KD7 (odcinek biegnący po śladzie ul. Poetów od ul. Leśnej Polanki). Pozostałe ulice oznaczone są jako ulice o orientacyjnym przebiegu.

2. Plan rezerwuje teren pod trasę II linii metra ze stacją "Winnica" oraz pod pętlę autobusową.

§ 18. 1. Powiązanie układu obsługującego obszar Winnicy Południowej z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez skrzyżowania:

- 1) ul. Projektowanej 1 z proj. ul. Światowida i dalej ul. Modlińską,
- 2) ul. Leśnej Polanki z proj. ul. Światowida na "prawe skrzyżowanie".

2. Plan ustala przebiegi linii rozgraniczających wyznaczone na rysunku planu, dla ulic układu podstawowego w oparciu o wykonane dotychczas opracowania, dla układu ulic obsługujących przy założonych funkcjach i przebiegach wynikających z potrzeb proponowanego zagospodarowania terenu.

§ 19. Obowiązuje zakaz wydzielania działek położonych przy ul. Modlińskiej, proj. ul. Światowida, proj. Trakcie Nadwiślańskim bez jednoczesnego zapewnienia dojazdu od ulic lokalnych. Wszystkie działki, które będą wydzielone na obszarze planu muszą mieć zapewniony dojazd od jednej z ulic lokalnych lub dojazdowych zamieszczonych na rysunku planu.

§ 20. Projekty obsługi komunikacyjnej poszczególnych rejonów podlegają uzgodnieniu w Zarządzie Dróg Miejskich.

§ 21. Plan zapewnia możliwości obsługi rejonu komunikacją publiczną:

- 1) autobusową - prowadzoną ul. Modlińską i proj. ul. Światowida,
- 2) II linią metra (ze stacją "Winnica" usytuowaną przy ul. Światowida w rejonie ul. Projektowanej 1).

§ 22. 1. Plan ustala obowiązek realizacji parkingów podziemnych lub naziemnych na terenie własnej lokalizacji dla wszystkich nowych inwestycji lokalizowanych na terenie objętym planem.

2. Dopuszcza się odstępianie od przepisu zawartego w ust. 1 w przypadku nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy istniejącego obiektu, jeśli powierzchnia rozbudowy nie przekroczy 15% powierzchni obiektu istniejącego.

§ 23. Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie lokalizacji własnej wg następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2-3 mp/1 działkę,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - min. 1,1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
- 3) dla obiektów usługowo-handlowych - min. 30 mp/1.000m² pow. użytkowej,
- 4) dla funkcji usługowych z zakresu biur i administracji - 32 mp/1.000m² pow. użytkowej,
- 5) dla usług oświaty - 30 mp/100 zatrudnionych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej

§ 24. 1. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z proj. sieci wodociągowej,
- 2) zasilanie w wodę w oparciu o istniejącą magistralę wodociągową w ul. Światowida.

§ 25. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

- 1) objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej istniejącej i proj. zabudowy,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do proj. kanału ogólnospławnego w ul. Światowida poprzez projektowane kanały w ulicach lokalnych,
- 3) ścieki deszczowe z dróg, placów, parkingów wymagają podczyszczania celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym.

§ 26. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej,
- 2) zasilanie terenu w oparciu o rozbudowę istniejących i budowę nowych pętli kablowych 15kV z RPZ "Henryków" i budowę nowego RSM-u na terenie Nowodworów, który zostanie wyposażony w rozdzielnię 110kV i transformatory 110/15kV,
- 3) rozbudowa sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje trafo.

§ 27. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się aby etapowo indywidualne budynki mieszkalne i usługowe (z wyjątkiem osiedli mieszkaniowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), były ogrzewane z własnych źródeł ciepła opalanych olejem lub gazem pod warunkiem uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Warszawa-Białołęka,
- 2) ogrzewanie i ciepła woda z ogólnomiejskiej sieci cieplnej lub gazowej,
- 3) zasilanie z proj. magistrali w ul. Światowida.

§ 28. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych oraz ewentualnie grzewczych i ciepłej wody z sieci ogólnomiejskiej dla całej istniejącej i proj. zabudowy,
- 2) zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Modlińskiej.

§ 29. Ustalenie dotyczące kanalizacji teletechnicznej - wszelkie przebudowy kanalizacji teletechnicznej Komendy Stołecznej Policji winny być uzgodnione z Wydz. Łączności Komendy Stołecznej Policji.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

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

§ 32. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (zatwierdzonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r.) dotyczące strefy funkcjonalnej MU-14.

§ 33. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

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

2. Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Winnicy Południowej wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WINNICY POŁUDNIOWEJ

(grafikę pominięto)