

**UCHWAŁA Nr XXXIX/517/01
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 30 marca 2001 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla
"PIEKIEŁKO" w gminie Warszawa - Białołęka.**

(Warszawa, dnia 6 czerwca 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 1 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 związku z uchwałą nr XXXV/468/97 z dnia 25 kwietnia 1997r., Rady Gminy Warszawa Białołęka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Piekiełko", uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego os. Piekiełko zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 45 ha, położony w gminie Warszawa - Białołęka, którego granice wyznaczają: od północy - proj. Trasa Mostu Północnego, od wschodu - ul. Modlińska, od południa - ul. Familijna, od zachodu - proj. Trakt Nadwiślański.

§ 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, szczególnie w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy wielo- i jednorodzinnej, oznaczone symbolem M;
- 3) tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną), oznaczone symbolem UM;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej z usługami, oznaczone symbolem ZU;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem Z;
- 6) tereny usług oświaty, tj. istniejącej szkoły, oznaczone symbolem UO;
- 7) tereny tras i urządzeń komunikacyjnych, oznaczone symbolem K;
- 8) tereny projektowanej trasy metra, oznaczone symbolem KM;
- 9) tereny urządzeń komunikacji samochodowej i usług związanych z metrem np. parking strategiczny, oznaczone symbolem KSmU;
- 10) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1 - 9;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 12) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, przy czym przebieg linii rozgraniczających ulic, dróg publicznych i linii metra może być uściślony w trybie opracowania danych technicznych na mapach w skali szczegółowej (np. 1:500);
- 2) linie rozgraniczające tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie obszaru eksponowanego w krajobrazie miasta;
- 5) oznaczenie zasięgu stref uciążliwości od układu komunikacyjnego;
- 6) oznaczenie zasięgu stref uciążliwości od linii energetycznych wysokiego napięcia;
- 7) oznaczenie przebiegu trasy ścieżek rowerowych.

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

§ 5. 1. Dla wszystkich form zabudowy należy zastosować 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 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.

§ 6. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym jest 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 nr 1 do 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, nie kolidując z nim;
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi - należy przez to rozumieć pomieszczenia, w których przebywanie tych samych osób w ciągu doby trwa dłużej niż 4 godziny;
- 9) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym, a także budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków;
- 10) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
- 11) planie ogólnym Warszawy - należy przez to rozumieć 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 1992 r.;
- 12) usługach I stopnia obsługi - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej o lokalnym zasięgu oddziaływania, tj. w osiedlu lub innej jednostce pomocniczej, wchodzącej w skład gminy;
- 13) usługach II i III stopnia obsługi - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktur społecznej i technicznej o zasięgu oddziaływania odpowiednio:
 - obejmującym całą jednostkę administracyjną, tj. gminę lub kilka gmin,
 - obejmującym miasto jako całość, tj. stopień ogólnomiejski i stołeczny;
- 14) 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, reperacja rowerów), handel detaliczny, zakłady gastronomiczne (bar, kawiarnia, restauracja);
- 15) zespole osiedlowym - należy przez to rozumieć obszar pomiędzy najbliższymi okalającymi drogami publicznymi.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) realizacja zabudowy pod warunkiem podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 2) do czasu objęcia obszaru miejską siecią wodno - kanalizacyjną dopuszcza się, jako czasowe indywidualne rozwiązania (studnie i zbiorniki szczelne nieczystości ciekłych, o ile ich ilość nie przekracza 2m³/dobę; powyżej 2m³/dobę jest niezbędne uzyskanie pozytywnej opinii terenowego inspektora sanitarnego). Wielkość działki budowlanej w tym przypadku nie może być mniejsza niż 700m²,
- 3) ścieki deszczowe przed zrzutem do kanalizacji bądź odbornika wymagają podczyszczenia,
- 4) w przypadku gdy brak jest podziału na działki budowlane i odpowiadającego mu układu dróg dojazdowych możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu, powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z zarządzającym drogą publiczną;
- 5) zakaz bezpośrednich wjazdów i wyjazdów na ul. Modlińską, Trakt Nadwiślański i Trasę Mostu Północnego;
- 6) ustala się, że potrzeby parkingowe należy zapewnić wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w liczbie miejsc wynikających ze wskaźnika 2 - 3 mp./1 domek lub segment;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od układu ulic;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) po uzbrojeniu terenu w sieć wodno - kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 500m²,
 - dla budynku bliźniaczego 350m²,
 - dla budynku szeregowego 250m²,
 - b) etapowo do czasu uzbrojenia terenu - 700m²;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł lokalnych na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub innych tego typu oraz zasilanie energią elektryczną; dopuszcza się możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłej;
- 10) dla ochrony przed hałasem ustala się konieczność zastosowania w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zabezpieczeń akustycznych, w odległości:
 - a) od ul. Modlińskiej - 50 m od krawędzi jezdni,
 - b) od Trasy Mostu Północnego - 60m od krawędzi jezdni,
 - c) od Trasy Traktu Nadwiślańskiego - 50 m od krawędzi jezdni;

- 11) na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce na 4 typy pojemników na śmieci (szkło, makulaturę, odpady organiczne i inne);
- 12) ustala się wymóg:
 - a) realizacji budynków o wysokości 3 kondygnacji i nie mniej niż 2 kondygnacje,
 - b) ujednoczenia formy ogrodzeń od strony ulic,
 - c) realizacji obiektów z dachami wysokimi, kalenicowymi o nachyleniu 20% - 30%,
 - d) ujednoczenia rodzaju i kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego;
- 13) realizacja inwestycji kubaturowych w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia, tj.:
 - a) od linii 220 kV - po 38m od osi w obie strony,
 - b) od linii 110 kV - po 19m od osi w obie strony,wymaga każdorazowego uzgodnienia warunków ze Stołecznym Zakładem Energetycznym;
- 14) ze względu na położenie w rejonie eksponowanym w krajobrazie miasta - wymóg starannego opracowania architektury obiektów i zagospodarowania działek;
- 15) w strefie uciążliwości od tras komunikacyjnych: ul. Modlińskiej, Trasy Mostu Północnego i Trasy Traktu Nadwiślańskiego ustala się preferencje dla lokalizacji usług.

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

- 1) usługi I stopnia obsługi;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej (np. małe parkingi osiedlowe w zespołach do 20 stanowisk);
- 4) urządzenia sportu i rekreacji, służby zdrowia i opieki społecznej w zakresie I i II stopnia obsługi;
- 5) urządzenia oświaty i wychowania w zakresie I, II i III stopnia obsługi;
- 6) zieleni urządzonej.

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

- 1) dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego;
- 2) realizacja obiektów usługowych nieuciążliwych, wolnostojących lub wbudowanych,
- 3) zapewnienie na terenie lokalizacji własnej miejsc parkingowych w liczbie wynikającej ze wskaźników:
30 mp./1000m² usług
30 - 35 mp./100 zatrudnionych w placówkach oświatowych i służby zdrowia,
20 - 50 mp./100 użytkowników jednoczesnych w obiektach sportowych,
35 - 50 mp./100 miejsc w restauracjach, kawiarniach.

5. Dla terenów budownictwa jednorodzinne przyjmuje następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie usług wyłącznie nieuciążliwych;
- 2) nakaz podłączenia do miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w momencie zaistnienia takich możliwości;
- 3) wprowadzenie zieleni towarzyszącej na działkach i zachowanie istniejących zadrzewień i pojedynczych drzew;
- 4) ograniczenia w zabudowie w strefach uciążliwości od ulic, określone w § 7 ust. 2 pkt 10;
- 5) ograniczenia w zabudowie w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia, określone w § 7 ust. 2 pkt 13 niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Jako przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolem M ustala się budownictwo wielorodzinne i jednorodzinne.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) realizacja zabudowy pod warunkiem podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 2) ścieki deszczowe przed zrzutem do kanalizacji bądź odbiornika wymagają podczyszczenia;
- 3) na terenie działki pod budownictwo wielorodzinne ustala się obowiązek zachowania min. 40% biologicznie czynnej;
- 4) w przypadku gdy brak jest podziału na działki budowlane i odpowiadającego mu układu dróg dojazdowych możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu, powiązaną z włączeniami do dróg publicznych i uzgodnioną z zarządzającym drogą publiczną;
- 5) zakaz bezpośrednich wjazdów i wyjazdów na ul. Modlińską, Trakt Nadwiślański, Trasę Mostu Północnego i ul. Myśluborską;
- 6) ustala się, że potrzeby parkingowe należy zapewnić wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w liczbie miejsc wynikającej ze wskaźników:
 - a) 2 - 3 mp./1 segment lub 1 mieszkanie w budownictwie jednorodzinne,
 - b) 1,5 mp./1 mieszkanie w budownictwie wielorodzinne;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ulic;
- 8) zaopatrzenie w ciepło - ze źródeł na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub innych tego typu oraz zasilanie energią elektryczną (dopuszcza się możliwość podłączenia obiektów do miejskiej sieci ciepłej);
- 9) dla ochrony przed hałasem ustala się konieczność zastosowania w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi zabezpieczeń akustycznych w odległości:
 - a) 50m od krawędzi jezdni ul. Modlińskiej,
 - b) 60m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego,
 - c) 50m od krawędzi jezdni Trasy Traktu Nadwiślańskiego;
- 10) na terenie każdej posesji należy zapewnić miejsce na 4 typy pojemników na śmieci (szkło, makulaturę, odpady organiczne i inne);
- 11) ustala się wymóg:
 - a) realizacji budynków o wysokości:
 - nie mniejszej niż 2 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej,
 - min. 3 kondygnacje i max. 5 kondygnacji dla budynków wielorodzinnych,
 - b) ujednoczenia formy ogrodzeń od strony ulic,
 - c) realizacji obiektów jednorodzinnych z dachami wysokimi o nachyleniu 20% - 30%,

- d) ujednolicenia kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego w ramach zespołu osiedlowego;
- 12) ze względu na położenie w rejonie eksponowanym w krajobrazie miasta - wymóg starannego opracowania architektury obiektów i zagospodarowania działek;
- 13) w strefie uciążliwości od ul. Modlińskiej ustala się preferencję dla lokalizacji usług III i II stopnia obsługi.

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

- 1) usługi I stopnia obsługi;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej (np. małe parkingi osiedlowe w zespołach do 20 stanowisk);
- 4) urządzenia sportu i rekreacji, służby zdrowia i opieki społecznej w zakresie I, II i III stopnia obsługi;
- 5) urządzenia oświaty i wychowania w zakresie I, II i III stopnia obsługi;
- 6) zieleń urządzoną.

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

- 1) dostosowanie charakteru i wymagań do użytkowania podstawowego;
- 2) ograniczenie ewentualnej uciążliwości inwestycji lub jej szkodliwości do granic terenu inwestycji;
- 3) zapewnienie na terenie lokalizacji własnej miejsc parkingowych w liczbie wynikającej ze wskaźników:
 - 30 miejsc parkingowych/1000m² usług,
 - 20 - 50 miejsc parkingowych /100 użytkowników jednoczesnych w obiektach sportowych,
 - 35 - 50 miejsc parkingowych /100 miejsc w restauracjach; kawiarniach, kinie.

5. Dla terenów budownictwa wielo- i jednorodzinnego M przyjmuje się jako obowiązujące następujące wymogi z zakresu środowiska:

- 1) nakaz podłączenia obiektów do miejskich sieci wodociągowo - kanalizacyjnych;
- 2) zachowanie istniejących wartościowych zespołów zadrzewień i pojedynczych drzew oraz wprowadzenie zieleni towarzyszącej na działkach;
- 3) dla terenów budownictwa wielorodzinnego ustala się obowiązek zachowania 40% powierzchni działki biologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 4) ograniczenia w zabudowie w strefach uciążliwości od ulic, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 9.

§ 9. 1. Ustala się rejon usług z zabudową mieszkaniową, oznaczony na rysunku planu symbolem UM.

2. Jako podstawowe przeznaczenie terenów ustala się:

- 1) usługi II i III stopnia obsługi, o charakterze ogólnomiejskim i stołecznym z zakresu administracji, gastronomii, handlu, turystyki, bankowości, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki, specjalistycznej służby zdrowia, łączności, itp.;
- 2) mieszkalność wielo- i jednorodzinne, o wysokości obiektów do 5 kondygnacji.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi I stopnia obsługi.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej;
- 2) wymóg starannego opracowania architektury obiektów i starannego zagospodarowania działek, ze względu na lokalizację w rejonie zabudowy eksponowanej w krajobrazie miasta;
- 3) w strefach uciążliwości od ulic: Modlińskiej, proj. Trasy Mostu Północnego, proj. Traktu Nadwiślańskiego, określonych w § 7 ust. 2 pkt 10:
 - a) realizację inwestycji na stały pobyt ludzi po zastosowaniu zabezpieczeń akustycznych,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów służby zdrowia i oświaty;
- 4) ograniczenia w zabudowie w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia, określone w § 7 ust. 2 pkt 12 niniejszej uchwały;
- 5) realizację miejsc parkingowych wyłącznie na terenie lokalizacji własnej w liczbie wynikającej ze wskaźników:
 - 1,5 mp./1 mieszkanie standardowe w budownictwie wielorodzinnym,
 - 30 mp./1000m² powierzchni użytkowej biur, handlu i innych usług,
 - 20 - 50 mp./100 użytkowników jednoczesnych w obiektach sportowych,
 - 35 - 50 mp./100 miejsc w restauracjach, kawiarniach, kinie;
- 6) nakaz podłączenia obiektów do miejskiej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej;
- 7) w przypadku gdy brak jest podziału na działki budowlane i odpowiadającego mu układu dróg dojazdowych możliwości wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu, powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z zarządzającym drogą publiczną;
- 8) zachowanie wartościowej zieleni.

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, postuluje się:

- 1) podłączenie obiektów realizowanych w rejonie ul. Modlińskiej i ul. Myśliborskiej do miejskiej sieci ciepłej;
- 2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej na działkach.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych symbolem KSmU, tj. u zbiegu ulic Modlińskiej i Familijnej, wzdłuż projektowanej II linii metra, ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenów - urządzenia komunikacji samochodowej, np. parking strategiczny i usługi związane z projektowaną stacją metra.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice obszaru;
- 2) konieczność zastosowania zabezpieczeń akustycznych w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) wysokość obiektów - do 5 kondygnacji;
- 4) dla obiektów usługowych i innych towarzyszących funkcji metra - wyznaczenie miejsc postojowych dla samochodów na terenie działek własnych w liczbie wynikającej ze wskaźnika:
 - 30 mp./1000m²pu,
 - 35 - 50 mp./100 miejsc w restauracjach, kawiarniach;
- 5) nakaz podłączenia obiektów do miejskiej sieci wodociągowo - kanalizacyjnej;

- 6) ze względu na położenie w rejonie eksponowanym w krajobrazie miasta - wymóg starannego opracowania architektury obiektów i zagospodarowania działek;
- 7) realizacja inwestycji kubaturowych oraz zieleni wysokiej w strefie uciążliwości od linii wysokiego napięcia 110 kV, tj. w odległości 19m od osi w obie strony, wymaga każdorazowo uzgodnienia warunków ze Stołecznym Zakładem Energetycznym.

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

- 1) adaptacja istniejącej wartościowej zieleni;
- 2) wprowadzenie zieleni towarzyszącej, wysokiej działki.

§ 11. 1. Na terenach przeznaczonych pod zieleni izolacyjną z usługami - ZU, ustala się:

- 1) adaptację istniejących zadrzewień;
- 2) uzupełnienie zielenią niską obszarów w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia;
- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń usługowych, parkingów, zieleni wysokiej w uzgodnieniu ze Stołecznym Zakładem Energetycznym.

§ 12. 1. Na terenie oznaczonym symbolem UO - usługi oświaty, ustala się adaptację istniejącego obiektu, tj. szkoły z urządzeniami towarzyszącymi (boiska, zieleni).

2. Dopuszcza się możliwość jej rozbudowy w ramach działki własnej.

3. Obowiązuje nakaz podłączenia do sieci kanalizacyjnej w momencie zaistnienia takich możliwości.

§ 13. Na terenach przeznaczonych pod zieleni izolacyjną - Z, ustala się:

- 1) adaptację istniejących zadrzewień i zakrzaczeń;
- 2) uzupełnienie zielenią niską i wysoką.

§ 14. Na terenie oznaczonym KM - teren trasy metra (II linii metra i łącznicy) - do czasu jego realizacji obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy stałej oraz sadzenia drzew;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów tymczasowych, z okresem użytkowania - do rozpoczęcia realizacji metra.

§ 15. Na terenach tras komunikacyjnych, oznaczonych symbolem K obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy, z wyjątkiem:
 - zachodniego odcinka ulicy Obrazkowej, w związku z projektowaną realizacją Trasy Mostu Północnego,
 - północnego odcinka ul. Zakątnej i sposobu jej powiązania z ul. Modlińską
- 2) przewidziana jest do wyburzenia obiektu istniejące w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) do czasu realizacji projektowanych dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania;
- 4) w granicach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi;
- 5) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w ustawie o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (Dz.U. Nr 14, poz. 60).

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 16. 1. Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego z podstawowym układem komunikacyjnym Warszawy przyjmuje się klasyfikację funkcjonalną:

- 1) Trakt Nadwiślański - droga główna ruchu przyspieszonego - GP;
- 2) Trasa Mostu Północnego - droga główna ruchu przyspieszonego - GP;
- 3) ul. Modlińska - droga główna - G;
- 4) ul. Familijna - ulica zbiorcza - Z;
- 5) ul. Myśliborska - ulica zbiorcza - Z.

2. Dla ulic obsługujących obszar opracowania ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną ulic:

- 1) ulice lokalne - L;
- 2) ulice dojazdowe - D.

3. Plan ustala zasady powiązania układu podstawowego osiedla z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania:

- 1) ul. Płużnickiej z ul. Modlińską;
- 2) ul. Kasztanowej z ul. Myśliborską;
- 3) ul. Familijnej z ul. Myśliborską;
- 4) ul. Portowej z ul. Familijną;
- 5) ul. Przaśnej z ul. Modlińską, jako skrzyżowanie niepełne (wyłącznie prawe skręty);
- 6) ul. Kasztanowej z ul. Modlińską, jako skrzyżowanie niepełne (wyłącznie prawe skręty).

4. Plan ustala zachowanie rezerwy terenu (w granicach opracowania) dla poszerzenia linii rozgraniczających ul. Modlińskiej.

5. Plan ustala przekształcenie ul. Obrazkowej w ulicę lokalną oraz likwidację jej zachodniego odcinka w związku z projektowaną Trasą Mostu Północnego.

§ 17. 1. Plan ustala jako obowiązujące zasady przebiegu oraz zasady przekrojów poprzecznych ulic wg rysunku planu; plan dopuszcza ich uściślenie w trybie opracowania danych technicznych ulic na podkładach geodezyjnych w skali 1:500.

2. Plan zaleca zachowanie następujących szerokości ulic w liniach rozgraniczających:

- 1) dla ulic lokalnych (L) - min. 15m;
- 2) dla ulic dojazdowych obsługujących obiekty usługowe i zabudowę wielorodzinną - min. 10m;
- 3) dla ulic dojazdowych do pojedynczych obiektów jednorodzinnych - min. 5m, z poszerzeniem do 7m przy wjazdach do posesji pod warunkiem, że przy drodze nie będą lokalizowane obiekty usługowe.

3. Plan ustala konieczność realizacji ulicy lokalnej - ul. Projektowanej 1, połączonej z ul. Obrazkową i ul. Kasztanową.

4. Plan zakazuje bezpośrednich wyjazdów z posesji na ul. Modlińską; dla ich obsługi wprowadza realizację dróg dojazdowych, równoległych do jezdni ulicy Modlińskiej, w ramach jej linii rozgraniczających.

5. Dla terenów, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt 4, w § 8 ust. 2 pkt 4 i § 9 ust. 4 pkt 7, plan ustala konieczność uzgadniania powiązań komunikacyjnych z układem dróg publicznych z zarządzającym drogą publiczną.

6. Plan ustala konieczność utrzymania rezerwy terenu pod metro wraz z odgałęzieniem linii do proj. stacji postojowej Świdry (w rejonie wysypiska popiołów EC Żerań) wg rysunku planu.

7. Plan ustala prowadzenie ścieżek rowerowych, w granicach opracowania, wzdłuż ulicy Płużnickiej, od ul. Modlińskiej do ul. Myśluborskiej (powiązanej z ul. Familijną i osiedlem Tarchomin).

§ 18. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacją publiczną:

- 1) obsługę osiedla komunikacją autobusową, prowadzoną w ul. Modlińskiej, Familijnej, Trakcie Nadwiślańskim, Trasie Mostu Północnego;
- 2) możliwość prowadzenia komunikacji autobusowej w ul. Płużnickiej.

§ 19. Plan ustala zasadę pełnego zabezpieczenia miejsc parkingowych dla samochodów na terenie własnej działki, w liczbie wynikającej ze wskaźników:

- 2 - 3 miejsca/1 dom lub segment;
- 1,5 mp./1 mieszkanie w budynkach wielorodzinnych;
- 30 mp./1000m² powierzchni użytkowej przy realizacji biur, obiektów usługowych i handlowych;
- 30 - 35 mp./100 zatrudnionych w szkołach ponadpodstawowych;
- 20 - 30 mp./100 studentów w szkołach wyższych;
- 20 - 50 mp./100 miejsc w obiektach sportowych;
- 35 - 50 mp./100 miejsc w restauracjach, kawiarni, kinie.

Rozdział 4

Ustalenia inżynierskie

§ 20. Plan ustala następujące zasady zaopatrzenia w podstawowe media inżynierskie:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej, na bazie istniejących wodociągów w ul. Modlińskiej;
- 2) objęcie całego osiedla systemem kanalizacji ogólnospławnej, ścieki komunalne oraz deszczowe z podstawowego układu ulicznego będą skierowane:
 - do istniejącego kolektora w ul. Myśluborskiej,
 - poprzez kanały w ul. Obrazkowej, Przaśnej i Płużnickiej - do istniejącego kolektora w ul. Modlińskiej;
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
 - z lokalnych źródeł, nieuciążliwych dla otoczenia,
 - z miejskiej sieci ciepłej poprzez jej rozbudowę na bazie istniejących ciepłociągów w ulicach:
 - * Myśluborskiej (Ø 2x600 i Ø 400 - Ø 250),
 - * Familijnej (Ø 400),
 - * Modlińskiej (Ø 2x800);
- 4) pokrycie zapotrzebowania w zakresie dostaw gazu poprzez rozbudowę w osiedlu sieci średniego ciśnienia o średnicy 200 w ul. Modlińskiej;
- 5) pełne objęcie osiedla dostawą energii elektrycznej poprzez przebudowę istniejących i napowietrznych stacji transformatorowych na wewnątrzowe, przebudowę napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia na kablowe oraz rozbudować sieci SN o linie kablowe i budowę nowych wewnątrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białoleka.

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

§ 23. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy.

§ 24. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

- w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego;
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Warszawa - Białoleka;

- 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 OS. "PIEKIEŁKO"

(grafika pominięta)