

**UCHWAŁA Nr LIII/691/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 22 marca 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Krokwi w gminie
Warszawa - Białołęka.**

(Warszawa, dnia 27 kwietnia 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), w związku z uchwałą Rady Gminy Warszawa -Białołęka nr XXXVII/500/97 z 27.06.1997r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Krokwi, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Krokwi, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 8,0 ha, położony w gminie Warszawa - Białołęka przy ul. Krokwi, obejmujący działki nr ew. 3/1, 3/2, 5/8 do 5/12 z obrębów 4-04-06 oraz 4/1 z obr. 4-04-12.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego ekstensywnego z zachowaniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i 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 z zielenią leśną oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) tereny lasów RL;
- 3) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem K;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-2,
- 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia grup drzew do zachowania,
- 4) oznaczenie granicy obszaru chronionego krajobrazu.

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 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 (geologiczno-inżynieryjnych lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów.

§ 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) uchwałę - 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 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowemu - 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) obszarze lub terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) usługach podstawowych nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb miejscowej ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, to jest taką działalność detaliczną, jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektrotechnicznego, drobne ślusarstwo, handel detaliczny itp.
- 9) 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,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 11) 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.
- 12) warszawskim obszarze chronionego krajobrazu - należy przez to rozumieć obszar, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z załącznikiem nr 2 do Rozporządzenia Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego,

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową z zielenią leśną [ML] obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o wysokości do 2,5 kondygnacji;
- 2) zaleca się realizację zabudowy z dachami kalenicowymi;
- 3) dopuszcza się adaptację (modernizację, rozbudowę, ewentualnie wymianę) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działek - 2000 m² dla działek leśnych i 1500 m² dla pozostałych działek,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ul. Krokwi i ul. Podróźnicznej;
- 6) ustala się obowiązek pozostawienia dostępu dla służb miejskich do istniejących przewodów kanalizacji tłocznej;
- 7) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich;
- 8) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości 2-3 miejsca na działkę.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- a) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo),
- c) usługi podstawowe nieuciążliwe wbudowane w partery budynków mieszkalnych - wzdłuż ul. Krokwi i Podróźnicznej.

3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) ustala się obowiązek zachowania min. 80% powierzchni biologicznej dla każdej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej brutto,
- 2) na działkach leśnych dopuszcza się wyłączenie z produkcji leśnej do 20 % powierzchni działki - nie więcej niż 400 m²,
- 3) ustala się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych,
- 5) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%,
- 6) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca, na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne na każdej posesji,
- 7) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów mieszkalnych, jest ich podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- 8) ustala się nakaz zachowania istniejącego układu hydrograficznego i zabezpieczenia wzdłuż rowu pasa eksploatacyjnego o szerokości min. 2 m,
- 9) ustala się wprowadzenie ograniczeń i zakazów zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu dla strefy ochrony urbanistycznej.

§ 9. Na terenach lasów [RL] 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.

§ 10. Na terenach tras komunikacyjnych [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy (ulice: Krokwi i Podróżnicza),
- 2) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 11. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu (ul. Krokwi i Podróżnicza) klasyfikację funkcjonalną - ulice lokalne L.

§ 12. Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego osiedle z układem zewnętrznym poprzez powiązanie ul. Krokwi z ul. Klasyków (ulica zbiorcza - Z).

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

§ 14. 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 obiektów handlu, rzemiosła i usług na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 30 miejsc postojowych/ 1000 m² p.uż.
- 3) dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 15. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej \varnothing 200 mm w ul. Krokwi i Podróżniczej;
- 2) zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białoteka" w oparciu o istniejący wodociąg - \varnothing 250 w ul. Modlińskiej,
- 3) obowiązuje wystąpienie do MPWiK o warunki podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej.

§ 16. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków i wód deszczowych, plan ustala:

- 1) objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej projektowanej zabudowy,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód opadowych z ulic 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 istniejącego kolektora ciśnieniowego odprowadzającego ścieki z Fabryki Substancji Zapachowych "Pollena-Aroma";
- 4) ścieki deszczowe tzw. czyste (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) - należy zagospodarować w granicach posesji własnej.

§ 17. 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 "Henryków" oraz rezerwowo RPZ "Białoteka",
- 3) rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/0,4 kV.

§ 18. 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 z sieci gazowej średniego ciśnienia \varnothing 300mm w ul. Modlińskiej;
- 3) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

§ 19. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej opałowy lekki o zawartości siarki do 0,3%), ogrzewanie energią elektryczną lub odnawialną; preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białoteka.

§ 21. 1. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 22. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego Warszawy dotyczące strefy funkcjonalnej 0-49.

§ 23. 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 Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY KROKWI (grafikę pominięto)