

**UCHWAŁA Nr XII/168/99
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 27 sierpnia 1999 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Berensona I w Gminie
Warszawa-Białołęka**

(Warszawa, dnia 3 grudnia 1999 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) 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 późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/613/98 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 30 stycznia 1998r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego os. Berensona I, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Berensona I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 6,5 ha, położony w Gminie Warszawa-Białołęka między: ulicami Berensona i Skarbka z Gór oraz kanałem melioracyjnym (Rów Brzeziński), obejmujący działki nr ew. 1/2 i 2 z obrębu 4-16-32.

§ 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 mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 2) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) oznaczenia grup drzew do zachowania,
- 4) oznaczenie zasięgu terenu o określonym minimalnym udziale zieleni biologicznie czynnej.

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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 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) 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 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo-usługową [MU] 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 15m npt
- 2) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu poszczególnych zespołów zabudowy poprzez:
 - a) realizację zabudowy z dachami kalenicowymi o nachyleniu min. 30°,
 - b) kolorystykę elewacji - preferuje się barwy jasne,
 - c) kolorystykę pokrycia dachowego - preferuje się kolor czerwony i barwy ciemne,
 - d) kolorystykę stolarki,
 - e) ujednoczenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnodostępnych,
- 3) zaleca się wzdłuż południowej granicy terenu objętego planem - realizację zabudowy jednorodzinnej lub obsadzenie zielenią o zróżnicowanej wysokości,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla terenu o określonym na 80% minimalnym udziale zieleni biologicznie czynnej - 700m²,
 - b) dla pozostałego terenu:
 - minimum 200m² (pod warunkiem uzbrojenia obszaru w sieć wodociągową i kanalizacyjną) dla budynku szeregowego,
 - minimum 600m² dla budynków wolnostojących i bliźniaczych,
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 5m od układu (linii rozgraniczających) ulic lokalnych - ul. Berensona i Skarbka z Gór,
- 6) od strony ul. Berensona preferuje się lokalizację obiektów usługowych (usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe), o wysokości do 2,5 kondygnacji,
- 7) ustala się konieczność realizacji usług podstawowych (I st. obsługi), głównie usług handlu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla - wysokość do 2,5 kondygnacji,
- 8) na poszczególnych działkach dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
- 9) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów, nie wniesiona na rysunek planu wymaga odrębnego uzgodnienia z Zarządem Dróg Miejskich,
- 10) ustala się ograniczenie obsługi komunikacyjnej od ulicy Berensona, obowiązuje zakaz sytuowania wjazdów do zabudowy szeregowej,
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla obiektów usługowo-handlowych na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 miejsc/1000 m² p.u.,
- 12) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości:
 - dla zabudowy jednorodzinnej 2-3 miejsca/działkę,
 - dla zabudowy wielorodzinnej 1,5 miejsca na mieszkanie,
- 13) ustala się konieczność podłączenia zabudowy usługowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej do sieci miejskich, do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni,
- 14) dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na działkach o pow. powyżej 600m² dopuszcza się czasowo (do chwili realizacji sieci miejskich) odprowadzenie ścieków bytowych do szamba szczelnego.
 - 2.** Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - a) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze i wysokości do 15m npt
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo, oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna),
 - c) usługi zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym (II stopień obsługi).
 - 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) obowiązuje zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej,
 - 2) należy wprowadzić zieleń 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 minimum 5 m,

- 5) ustala się obowiązek zachowania określonej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej brutto,
 - a) dla terenu wyznaczonego na rysunku planu - 80 %,
 - b) dla pozostałego terenu - 40 %,
- 6) obowiązuje nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną,
- 7) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych z zabudowy mieszkaniowej intensywnej i usługowej do indywidualnych szamb, czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni (na warunkach zgodnie z przepisami szczególnymi),
- 8) w stosunku do zabudowy indywidualnej ustala się nakaz zapewnienia miejsca na pojemniki dające możliwość selektywnej zbiórki odpadów,
- 9) w wypadku zamkniętych zespołów zabudowy ustala się nakaz zapewnienia miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne:
 - na terenach o pow. do 1 ha - po jednym komplecie,
 - na terenach o pow. powyżej 1 ha plan zobowiązuje inwestora do każdorazowego uzgadniania ilości pojemników z odpowiednimi służbami miejskimi.

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

- 1) ustala się adaptację i modernizację istniejącego układu drogowego (ul. Skarbka z Gór i Berensona),
- 2) 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. z 1985r. Nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami),
- 3) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 10. Na terenach zieleni nadwodnej [ZW] obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 11. Ze względu na położenie terenu objętego planem w archeologicznej strefie konserwatorskiej wyznaczonej przez plan ogólny m.st. Warszawy, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków inwestycji kubaturowych i liniowych naruszających strukturę gruntu.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 12. 1. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu (ul. Berensona i ul. Skarbka z Gór) klasyfikację funkcjonalną - ulice lokalne L.

2. Dla ulic obsługujących projektowane zainwestowanie, a nie wydzielonych na rysunku planu, ustala się klasyfikację funkcjonalną - ulice dojazdowe D.

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

- a) etapowo - ul. Skarbka z Gór powiązaną z ul. Głębocką i ul. Berensona powiązaną z ul. Ostródzką i Głębocką,
- b) docelowo - poprzez powiązanie ul. Berensona z projektowaną ul. Nowo-Św. Wincentego.

§ 14. 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. Berensona.

2. Plan ustala ograniczenie obsługi komunikacyjnej od ulicy Berensona, obowiązuje zakaz sytuowania wjazdów do zabudowy szeregowej.

§ 15. Plan ustala objęcie obszaru osiedla obsługą komunikacją publiczną autobusową prowadzoną ul. Głębocką, a docelowo przedłużeniem ul. Św. Wincentego.

§ 16. 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 miejsca postojowego/ 1 mieszkanie,
- 3) dla obiektów handlu, rzemiosła i usług na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 30 miejsc postojowych/1000 m² p.u.,
- 4) dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26 miejsc postojowych/100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 17. W zakresie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białołęka" w oparciu o istniejący wodociąg o średnicy 200mm w ul. Berensona,
- 3) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów objętych planem i zaopiniowania jej w Miejskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji.

§ 18. W zakresie ustaleń dotyczących 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 projektowanej lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni oraz z zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej do szamb szczelnych,
- 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 Miejskim Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji.

§ 19. W zakresie ustaleń dotyczących 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 110/15kV "Białołęka",
- 3) likwidację sieci napowietrznej 15kV,
- 4) rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/0,4kV.

§ 20. W zakresie ustaleń dotyczących 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 o średnicy 110 mm w ul. Głębockiej,
- 3) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

§ 21. W zakresie ustaleń dotyczących zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

§ 23. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości na obszarze objętym planem w wysokości 5%.

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

§ 25. 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.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA BERENSONA I SKALA 1:2000
(grafika pominięta)