

**UCHWAŁA Nr XIII/184/99
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 24 września 1999 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lemiesz" w Gminie
Warszawa-Białołęka**

(Warszawa, dnia 8 listopada 1999 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1999r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały nr XXXV/467/97 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 25.04.97 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lemiesz" - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "Lemiesz" zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 5,1 ha, położony w Gminie Warszawa-Białołęka przy ul. Zyndrama z Maszkowic i ul. Lemiesz, od zachodu graniczący z proj. ul. Marywilską, obejmujący działki nr ew. 2/1, 6/3, 24/1 i 27 z obręb 4-05-21.

§ 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 jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem M;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
- 3) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem K;
- 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 zasięgu strefy uciążliwości od układu komunikacyjnego,
- 4) oznaczenie terenu eksponowanego w krajobrazie miasta,
- 5) oznaczenia grup i pojedynczych 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, 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 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 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej 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,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 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.
- 9) 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.
- 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.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną [M] obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2,5 kondygnacji,
- 2) obowiązuje wymóg zharmonizowania wyglądu 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 dojazdowych uliczek osiedlowych,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od układu (linii rozgraniczających) ulic Zyndrama z Maszkowic i Lemiesz,
- 4) ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej:
 - 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
- 5) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości 2-3 msc/działkę,
- 6) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do osadników bezodpływowych (dot. zabudowy na działkach o pow. > 700m²)
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - a) zabudowę wielorodzinną i mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze, rozdrobnionej formie i o wysokości do 15 m npt., pod warunkiem pełnego uzbrojenia terenu,
 - b) usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe o wysokości do 1,5 kondygnacji,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo).
 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) na poszczególnych działkach dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
 - 2) należy zachować istniejącą, wartościową zieleń wskazaną na rysunku planu i wprowadzić zieleń towarzyszącą zabudowie (urządzoną i izolacyjną) - w szczególności w strefie przyulicznej,
 - 3) ustala się obowiązek zachowania min. 40% powierzchni biologicznej dla każdej działki brutto,
 - 4) ustala się nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną,
 - 5) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do osadników bezodpływowych z zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej na działkach o pow. > 700m²,
 - 6) ustala się nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne,
 - 7) dopuszcza się lokalizację osiedlowego ujęcia wody ze stacją uzdatniania - na warunkach szczególnych.

§ 9. 1. Na terenach przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi [MU] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi handlu, rzemiosła nieuciążliwego, gastronomii i administracji I i II st. obsługi.

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

- 1) od strony ul. Marywilskiej, w strefie uciążliwości od ulicy, preferuje się:

- a) lokalizację obiektów usługowych I i II st. obsługi - stanowiących ekran akustyczny dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) realizację ekranu lub wału dźwiękochłonnego,
- 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej na terenie poza wyznaczoną na rys. planu strefą uciążliwości od ulicy, 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),
 - 3) obowiązuje wymóg lokalizacji od strony ul. Marywilskiej, będącej ulicą wylotową z Warszawy, obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu oraz zharmonizowania wyglądu zabudowy poprzez m.in. ujednoczenie kolorystyki elewacji i formy ogrodzeń,
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:
 - nieprzekraczalną wysokość do 2,5 kondygnacji,
 - realizację zabudowy z dachami kalenicowymi o nachyleniu min. 30°, ujednoczenie kolorystyki pokrycia dachowego i elewacji,
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
 - 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
 - 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu (Z), ustala się konieczność zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i dopuszcza się zainwestowanie zabudową rekreacyjną lub mieszkaniową, pod warunkiem:
 - wykonania inwentaryzacji zieleni z jej waloryzacją określającą najwartościowsze zastrzeżenia do zachowania,
 - utrzymania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości:
 - * dla zab. mieszkaniowej - min. 5m od linii rozgraniczających ul. Lemiesz,
 - * dla zab. usługowej - min. 3m od linii rozgraniczających ul. Marywilskiej,
 - 8) dla obiektów usługowych ustala się nieprzekraczalną wysokość 15m,
 - 9) obowiązuje wytworzenie pasa intensywnej zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości od strony ul. Marywilskiej,
 - 10) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości 2-3 msc/działkę,
 - 11) miejsca postojowe dla obiektów usługowo-handlowych należy przewidzieć na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 msc/1000 m² p.u.,
 - 12) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi zabudowy od ul. Marywilskiej, preferuje się dojazdy od ul. Lemiesz.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- a) zabudowę wielorodzinną, o wysokości do 15m npt, i rozdrobnionej formie, pod warunkiem pełnego uzbrojenia terenu,
 - b) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze i wysokości do 15 m npt, pod warunkiem pełnego uzbrojenia terenu,
 - c) usługi kultury, sportu, oświaty,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo).
3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Dla terenów mieszkaniowo-usługowych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- a) zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - b) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczność ustanowienia strefy ochronnej,
 - c) należy zachować istniejącą, wartościową zieleń wskazaną na rysunku planu i wprowadzić zieleń towarzyszącą zabudowie (urządzoną i izolacyjną) - w szczególności w strefie przyulicznej,
 - d) w strefie uciążliwości od ul. Marywilskiej - obowiązuje nakaz intensywnego zagospodarowania działek zielenią izolacyjną wysoką i niską,
 - e) nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne,
 - f) ustala się nakaz ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła: na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) lub inne tego typu oraz zasilane energią elektryczną,
 - g) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich, czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych z zabudowy na działkach o pow. > 700 m².

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

- 1) ustala się adaptację i modernizację istniejącego układu drogowego,
- 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.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 11. Dla ulic zapewniających powiązania zewnętrzne układu komunikacyjnego z podstawowym układem komunikacyjnym Warszawy przyjmuje się klasyfikację funkcjonalną zgodną z planem ogólnym m.st. Warszawy:
- ul. Marywilska - trasa GP (główna ruchu przyspieszonego).

§ 12. 1. Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu następującą klasyfikację funkcjonalną:

- a) ul. Zyndrama z Maszkowic - ulica lokalna L,
- b) ul. Lemiesz - ulica dojazdowa D.

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) na okres czasowy (do chwili realizacji ul. Marywilskiej) powiązanie ulicy Zyndrama z Maszkowic z ul. Czołową,
- b) w okresie docelowym (po realizacji ul. Marywilskiej - trasy Gt) zgodnie z przyszłymi rozwiązaniami szczegółowymi dla trasy, alternatywnie:
 - poprzez włączenie ul. Zyndrama z Maszkowic, na zasadzie prawych skrętów do projektowanej wschodniej jezdni ul. Marywilskiej,
 - poprzez układ wewnętrzny terenów sąsiadujących z osiedlem lub do ciągu lokalnego obsługującego zabudowę wzdłuż ul. Marywilskiej.

§ 14 Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu) zasady przekrojów poprzecznych ulic, zasady rozwiązań skrzyżowań dla ulic układu podstawowego i wewnętrznego.

§ 15 Plan ustala objęcie obszaru osiedla obsługą komunikacją publiczną autobusową prowadzoną ul. Marywilską oraz komunikacją kolejową - przystanek osobowy Płudy na linii Warszawa-Legionowo-Nasielsk-Gdańsk.

§ 16 Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 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 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

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

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białoleka" w oparciu o proj. wodociągi 300mm w ul. Marywilskiej,
- 3) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci wodociągowej dla terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK,
- 4) etapowo do momentu podłączenia do sieci miejskiej dopuszcza realizację własnego ujęcia wody (ze stacją uzdatniania) - na warunkach szczególnych.

§ 18. 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 do oczyszczalni "Czajki",
- 3) obowiązuje nakaz opracowania koncepcji szczegółowej sieci kanalizacyjnej dla terenów objętych planem i zaopiniowania jej w MPWiK,
- 4) do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do:
 - a) zbiorników bezodpływowych - dla zabudowy na działkach o pow. > 700m²,
 - b) układu kanalizacji Sp-ni Mieszkaniowej Budownictwa Jednorodzinnego "Koss" przy ul. Czołowej (układ tłoczny do komory na kolektorze tłoczny po drugiej stronie torów PKP) - pod warunkiem uzgodnienia z właścicielem sieci.

§ 19. 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 "Białoleka",
- 3) likwidację sieci napowietrznej 15 kV,
- 4) rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/0,4 kV.

§ 20. 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 przy ul. Płochocińskiej poprzez ogólnomiejską sieć gazową średniego ciśnienia, w tym proj. gazociąg 225mm w ul. Czołowej,
- 3) doprowadzenie gazu do osiedla poprzez realizację gazociągu średniego ciśnienia w ul. Zyndrama z Maszkowic, a do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

§ 21. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła zasilanych energią elektryczną lub na paliwo gazowe, olejowe (olej niskosiarkowy) i inne tego typu.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

§ 23. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 24. Na obszarze objętym planem traci moc ustalenia planu ogólnego Warszawy dotyczące strefy funkcjonalnej X-70.

§ 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

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "LEMIESZ" SKALA 1:1000
(grafika pominięta)