

**UCHWAŁA Nr LVIII/843/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 27 września 2002 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Winnicy Północnej 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 Północnej i Południowej, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

2. Plan obejmuje teren Winnicy Północnej o pow. ca 80ha, zawarty między: ul. Modlińską - proj. ul. Światowida - północną częścią Wydmy Nowodworskiej - granicą obszaru 0-48.

§ 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 urzędzeń komunikacji miejskiej oznaczone symbolem KM,
- 8) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu 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 od ulic oraz od linii energetycznych wysokiego napięcia.

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 - ściśle określone i orientacyjne;
- 2) trasa II linii metra;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia obowiązku utrzymania minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) ciąg powiązań przyrodniczych;
- 6) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 7) granice stref uciążliwości od tras komunikacyjnych i od linii wysokiego napięcia;
- 8) projektowany przebieg linii wysokiego napięcia 110kV;
- 9) oznaczenia rejonów ekspozycyjnych w krajobrazie miasta, gdzie wymagana jest realizacja zabudowy o wysokim poziomie architektonicznym;
- 10) oznaczenie drzew o charakterze pomnikowym i wartościowych drzew przeznaczonych 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 Przemysłowej 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. Ilekroć 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 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 dojazdów pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo,
- 14) ciągach powiązań przyrodniczych - należy przez to rozumieć ciągi nawiązujące do istniejących zespołów wartościowej zieleni i bazujące na lokalnych obniżeniach, kształtowane w formie terenów zieleni nadwodnej wzdłuż cieków (rowów i kanałów) po min. 10m od brzegów w każdą stronę.

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 lub średniej intensywności, dla którego ustalenia zawarte są odpowiednio w § 9.

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) zieleń 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) dopuszcza się budowę nowej zabudowy wielorodzinnej z jej jednoczesnym podłączeniem do ogólnomiejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,

- 3) ⁽⁴⁾ dla terenów położonych na obszarze gdzie obowiązuje min. wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 60% ustala się wys. zabudowy do 4,5 kond.; dla pozostałych terenów ustala się minimalną gęstość zabudowy 40 miesz-kań/ha i wysokość minimalną 2,5 kondygnacji,
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach wskazanych na rysunku planu,
- 5) obowiązuje nakaz, aby obiekty sytuowane wzdłuż ul. Światowida i Modlińskiej z uwagi na eksponowaną lokalizację odznaczały się wysokim poziomem architektonicznym,
- 6) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjmować na terenie własnym wg wskaźników - min. 1 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż. mieszkania,
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy sytuować w następujących minimalnych odległościach:
 - a) od linii rozgraniczającej ulic - 5m,
 - b) od korony Kanału Henrykowskiego - 10m,
 - c) od osi linii energetycznej 110kV - 21,5m,
 - d) od pomników przyrody - 15m,
 - e) od proj. tunelu metra - 15m.
- 8) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych (wskazanych na rysunku planu) obowiązuja ustalenia zawarte w § 16,
- 9) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia (wskazanych na rysunku planu) obowiązuja ustalenia zawarte w § 17,
- 10) dla terenów wzdłuż Kanału Henrykowskiego obowiązuja ustalenia zawarte w § 18.

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 wartościowych drzew i grup zadrzewień wskazanych na rysunku planu,
- 5) ustala się realizację nowej zieleni w następujących formach:
 - a) jako zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (trawniki, zielen ozdobna, zielen rekreacyjna),
 - b) jako zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych i przy parkingach,
 - c) jako zieleni nadwodnej o szer. 10m wzdłuż Kanału Henrykowskiego,
- 6) nakaz wygradzania i zabezpieczania terenów wartościowej zieleni w trakcie realizacji zabudowy i infrastruktury w celu niedopuszczenia do jej zniszczenia,
- 7) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych o szerokości min. 10m od brzegu kanałów i rowów wskazanych na rysunku planu - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 8) nakaz prowadzenia prac związanych z infrastrukturą podziemną tak aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 9) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy z sieci ogólnomiejskiej: centralnego ogrzewania, sieci gazowej lub elektrycznej,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne w celu umożliwienia selektywnej zbiórki 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 maksymalnej wysokości 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 lub 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) zieleni 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 pół-bliźniaka, na działce o pow. min. 500m², realizacja więcej niż jednego domu wymaga uzgodnienia z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Gminy W-wa-Białogóra;

- 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 minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto lub w bilansie terenu podległego temu nakazowi (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 i Modlińskiej 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 korony Kanału Henrykowskiego - 10m,
 - c) od osi linii energetycznej 110kV - 21,5m,
 - d) od pomników przyrody - 15m,
 - e) od proj. tunelu metra- 15m,
- 11) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od tras komunikacyjnych (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 16,
- 12) dla terenów wzdłuż Kanału Henrykowskiego obowiązują ustalenia § 18,
- 13) dla terenów znajdujących się w strefach uciążliwości od projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia (wskazanych na rysunku planu) obowiązują ustalenia zawarte w § 17,
- 14) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć na terenie działek własnych wg wskaźnika 2-3 miejsca/1 domek.

5. W przypadku gdy na terenach wyznaczonych do zabudowy o której mowa w pkt 2 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 niskiej 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 budowy 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 wartościowych drzew i grup zadrzewień 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) obowiązuje nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych o szerokości min. 10m od brzegu kanałów i rowów wskazanych na rysunku planu - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami,
- 6) obowiązuje nakaz zachowania minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto lub w bilansie terenu podległego temu nakazowi (wskazanym na rysunku planu);
- 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 tak aby nie dopuścić do szkodliwego dla zieleni obniżenia poziomu wody gruntowej,
- 9) nakaz ogrzewania projektowanej zabudowy z ogólnomiejskiej sieci centralnego ogrzewania, gazowej lub elektrycznej,
- 10) nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych na rys. planu U i przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi handlu, rzemiosła, gastronomiczne, 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. za-budowy mniejszej niż 100m² i wysokości mniejszej niż 2,5 kond. od strony ul. Światowida i Modlińskiej,
- 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, tworzących tzw. pierzeję usługową z 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,
- 8) dopuszcza się lokalizację usług oświaty oznaczonych na rysunku planu symbolem UO, usług kultury, sportu, administracji, łączności,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej należy przyjąć w następujących odległościach:
 - a) min. 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - b) min. 10m od lasu i od korony kanału Henrykowskiego,
 - c) od pomników przyrody - 15m,
 - d) od proj. tunelu metra - 15m,
- 11) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach przewidzianych pod usługi z wyjątkiem zabudowy na dz. nr ew. 29/1 obr. 4-01-07,
- 12) dla terenów wzdłuż Kanału Henrykowskiego obowiązują ustalenia § 18,
- 13) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej handlowej należy przewidzieć wg obowiązujących wskaźników w ilości 30 msc./1.000m² puż. 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 (wskazanej na rysunku planu) i nakaz wprowadzenia max. ilości zieleni towarzyszącej - w szczególności w strefie przyulicznej na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
 - 3) obowiązuje nakaz zachowania minimum 60% pow. biologicznie czynnej dla każdej działki brutto lub w bilansie terenu podległego temu nakazowi (wskazanym na rysunku planu),
 - 4) obowiązuje zakaz budowy obiektów usługowych bez ich jednoczesnego podłączenia do ogólnomiejskiej sieci wod.-kan.,
 - 5) obowiązuje nakaz kształtowania wskazanego na rysunku planu ciągu powiązań przyrodniczych o szerokości min. 10m od brzegu Kanału Henrykowskiego - poprzez ochronę istniejącej wartościowej zieleni i wzbogacanie jej dodatkowymi dosadzeniami.

§ 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 ulic pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego i w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu.

§ 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 końcowej stacji metra.

§ 13. Na terenach oznaczonych KM ustala się realizację II linii metra i stacji metra "Dąbrówka".

§ 14. Na terenach przeznaczonych pod zieleni na obszarze zainwestowania Z ustala się:

- 1) obowiązek ochrony i zachowania istniejących wartościowych drzew i krzewów;
- 2) realizację zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej w następujących formach:
 - a) zieleni w ogródkach przydomowych,
 - b) zieleni rekreacyjnej np. na placach zabaw dla dzieci,
 - c) zieleni ozdobnej wzdłuż ciągów pieszych,
 - d) zieleni izolacyjnej od strony ulic,
- 3) realizację zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej w następujących formach:
 - a) zieleni przyulicznej,
 - b) na terenach sąsiadujących zabudową mieszkaniową.

§ 15. Na terenach lasów 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.

§ 16. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od ul. Światowida (wyznaczonych na rysunku planu) 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 i takie rozplanowanie pomieszczeń, aby sypialnie były z przeciwnej strony niż ul. Światowida.

§ 17. 1. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV obowiązują ustalenia zgodne z zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń energetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

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

- 1) obowiązuje zasięg strefy uciążliwości od linii 110kV po 21,5m od osi słupa dla zabudowy mieszkaniowej i 11m dla funkcji usługowej,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i parkingów w w/w strefach uciążliwości po uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym,
- 3) preferuje się obsadzenie w/w stref zielenią niską.

§ 18. 1. W pasie terenu o szerokości 3m od korony Kanału Henrykowskiego stanowiącym niezbędny pas dla celów administrowania i eksploatacji kanału obowiązuje zakaz realizacji wszelkich urządzeń, które utrudniałyby administrowanie i eksploatację kanału.

2. Wszelkie ogrodzenia od strony Kanału Henrykowskiego winny być usytuowane w odległości min. 3m od jego korony.

3. Przekrywanie Kanału wymaga każdorazowo uzyskania zgody Wojewódzkiego Urzędu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

4. Wzdłuż Kanału Henrykowskiego preferuje się prowadzenie ciągu pieszego i drogi rowerowej.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 19. 1. Plan ustala układ ulic dla obszaru Winnicy Północnej stanowiący sieć ulic lokalnych oznaczonych na rysunku planu jako ulice o przebiegu obowiązującym KL 1, 3-8 i ulic dojazdowych KD 9-13, 15-21. Pozostałe ulice oznaczone są na rysunku planu jako ulice o przebiegu orientacyjnym.

2. Plan rezerwuje teren pod realizację II linii metra i stacji metra "Dąbrówka".

§ 20. 1. Powiązanie układu obsługującego obszar Winnicy Północnej z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez:

- 1) skrzyżowanie ul. Projektowanej 1 z proj. ul. Światowida i dalej ul. Modlińską,
- 2) skrzyżowania ul. Modlińskiej z ul. Sprawną i ul. Projektowaną 2 "na wszystkie relacje skątne",
- 3) skrzyżowanie ul. Sprawnej z ul. Modlińską na "prawe skąty",
- 4) skrzyżowanie proj. ul. Światowida z ul. Tłuchowską i z ul. Dzierzgońską "na prawe skąty",
- 5) ulicę Odkrytą stanowiącą przedłużenie ul. Sprawnej w kierunku południowym.

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

§ 21. 1. Obowiązuje nakaz wprowadzenia lokalnej jezdni wzdłuż ul. Modlińskiej na odc. od ul. Sprawnej do ul. Anilinowej. Jej precyzyjny przebieg winien być ustalony po rozstrzygnięciu usytuowania ostatniej stacji II linii metra.

2. Obowiązuje zakaz tworzenia wjazdów na ul. Modlińską oraz ul. Światowida z przyległych działek oraz zakaz takiego podziału gruntów przyległych do w/w ulic w wyniku którego będzie wydzielona część działki nie posiadająca dojazdu od ulic lokalnych lub dojazdowych w obszarze planu.

§ 22. Plan ustala obsługę obszaru Winnicy Północnej następującą komunikacją publiczną:

- 1) autobusową prowadzoną ul. Modlińską i proj. ul. Światowida,
- 2) II linią metra ze stacją "Dąbrówka" usytuowaną wzdłuż ul. Modlińskiej.

§ 23. 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.

§ 24. 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 miejsce parkingowe na mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż. mieszkania,
- 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 inżynierskiej

§ 25. 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 oraz istniejące przewody wodociągowe w części ulic lokalnych.

§ 26. 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 i parkingów wymagają podczyszczenia celem usunięcia związków zawieszony ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym.

§ 27. 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.

§ 28. 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 ciepłej lub gazowej,
- 3) zasilanie z proj. magistrali w ul. Światowida.

§ 29. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

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

§ 30. Ustalenia dotyczące kanalizacji teletechnicznej wszelkie przebudowy kanalizacji teletechnicznej Komendy Stołecznej Policji winny być uzgodnione z Wydziałem Łączności Komendy Stołecznej Policji.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 31. 1. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Białołęka.

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

§ 33. 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.

§ 34. 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 Północnej wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU WINNICY PÓŁNOCNEJ

(grafikę pominięto)

¹⁾ § 8 ust. 4 pkt 3 zmieniony obwieszczeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 września 2005 r. o sprostowaniu błędów (Mazow.05.214.7024).