

**03.193.4914**

**UCHWAŁA Nr XIII/170/2003  
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 12 czerwca 2003 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Brzeziny przy ul. Juranda ze Sychowa.**

(Warszawa, dnia 18 lipca 2003 r.)

Na podstawie art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr XLIX/638/01 z 30 listopada 2001r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedli Brzeziny i Białołęka Wieś, Rada m. st. Warszawy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu osiedla Brzeziny przy ul. Juranda ze Sychowa, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 1,4 ha, położony w Dzielnicy Białołęka przy ul. Juranda ze Sychowa, obejmujący działki nr ew. 42/20, 42/17, 42/19 i 42/22 z obrębem 4-16-35.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego 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 oznaczone na rysunku planu symbolem M;
- 2) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolem K;
- 3) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 5) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

**§ 4.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1.000 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,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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, 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) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady m. st. Warszawy 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 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 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) 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 dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo.

## **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 wolnostojącej lub bliźniaczej o wysokości do 2,5 kondygnacji;
- 2) zaleca się realizację zabudowy z dachami kalenicowymi, ujednolicenie stolarki okiennej i drzwiowej oraz ogrodzeń od strony układu drogowego;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki dla jednego budynku wolnostojącego lub połowy budynku bliźniaczego - 500m<sup>2</sup>, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni działki do 300m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej po podłączeniu terenu do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, obiektów mieszkalnych opartych na lokalnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szambach szczelnych lub indywidualnych biologicznych oczyszczalni), pod warunkiem podłączenia do kanalizacji w chwili jej wykonania i na działkach o powierzchni min. 500m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ul. Juranda ze Spychowa [L] i projektowanej ulicy dojazdowej (dz. nr ew. 42/21) sąsiadującej z terenem objętym planem oraz 8m od ul. Nowo-Kowalskiego [Z];
- 5) ustala się konieczność podłączenia zabudowy do sieci miejskich;
- 6) miejsca postojowo-garażowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać na terenie działek własnych w ilości 2 miejsca na działkę;
- 7) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej od projektowanej ul. Nowo-Kowalskiego.

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. Juranda ze Spychowa.

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. 50% powierzchni biologicznej dla każdej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej brutto,
- 2) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie oraz nakaz izolowania zielenią o zróżnicowanej wysokości od strony projektowanej ulicy Nowo-Kowalskiego o funkcji zbiorczej,
- 3) dopuszcza się lokalizację tylko usług nieuciążliwych,
- 4) 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%,
- 5) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne na każdej posesji oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
- 6) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, obiektów mieszkalnych opartych na lokalnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szambach szczelnych lub indywidualnych biologicznych oczyszczalni), pod warunkiem podłączenia do kanalizacji w chwili jej wykonania.

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

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy (ulica Juranda ze Spychowa) i rezerwuje pas terenu pod realizację ulicy o funkcji zbiorczej Z tj. ul. Nowo-Kowalskiego,
- 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**

**§ 10.** Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu następującą klasyfikację funkcjonalną:

- ul. Juranda ze Spychowa - ulica lokalna L,
- ul. Nowo-Kowalskiego - ulica zbiorcza Z.

**§ 11.** Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego osiedle z układem zewnętrznym poprzez istniejące skrzyżowania ul. Juranda ze Spychowa z ul. Białolecką i ul. Ostródzką oraz planowane skrzyżowanie z projektowaną ul. Nowo-Kowalskiego łączącą osiedle z terenem Gminy Targówek.

**§ 12.** 1. Plan ustala jako obowiązujące przebiegi, szerokości ulic w liniach rozgraniczających (w granicach dokładności skali planu).

2. Ustala się, że wydzielenia terenów pod drugorzędny układ drogowy nie uwidoczniły na rysunku planu, a obejmujący ulice dojazdowe lub ciągi pieszo-jezdne bezpośrednio obsługujące przyległe zagospodarowanie - można dokonać w opracowaniach szczegółowych tj. koncepcji lub projekcie budowlanym oraz danych technicznych dróg.

3. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających ulic, ustala się:

- zabezpieczenie pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej,
- dopuszczenie sytuowania urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem oraz obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczegółowych dotyczących dróg publicznych,
- zakaz realizacji obiektów budowlanych nie wymienionych powyżej, z wyjątkiem kiosków z prasą i artykułami drobnymi (typu kiosk "Ruch") oraz kwiatami, realizowanych jako obiekty nie związane trwale z podłożem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 15m<sup>2</sup>, sytuowanych wyłącznie w rejonach przystanków autobusowych oraz ważniejszych skrzyżowań ulic w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniu.

**§ 13.** 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 miejsca postojowo-garażowe/na działkę,
- 2) dla obiektów handlu, rzemiosła i usług na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 30 miejsc postojowych/1.000m<sup>2</sup> p.uż,
- 3) dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej**

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej Ø 200mm w ul. Juranda ze Spychowa,
- 2) zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białoleka" w oparciu o istniejącą magistralę wodociągową - Ø 300 w ciągu ulic Borecka, Szklarniowa i wodociąg w ul. Białoleckiej,
- 3) obowiązuje wystąpienie do MPWiK o warunki podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej.

**§ 15.** W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i wód deszczowych, plan ustala:

- 1) objęcie systemem kanalizacji rozdzielczej projektowanej zabudowy, o warunki podłączenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej należy wystąpić do MPWiK,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych, projektowane kolektory i system przepompowni - do oczyszczalni "Czajki",
- 3) do czasu objęcia obszaru ogólnomiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub do indywidualnych oczyszczalni biologicznych o ile ilość ścieków nie przekroczy 2m<sup>3</sup>/dobę,
- 4) odprowadzenie ścieków deszczowych:
  - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji tzw. czyste - należy zagospodarować w granicach posesji własnej,
  - z ulic (ul. Juranda ze Spychowa i Nowo-Kowalskiego) do sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Bródnowskiego.

**§ 16.** W zakresie 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) w miarę potrzeby rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i budowę stacji transformatorowej wewnątrzowej 15/0,4 kV,
- 4) o warunki podłączenia do miejskiej sieci energetycznych należy wystąpić do ich właściciela.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno - bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla i projektowanej zabudowy;
- 2) zasilanie z sieci gazowej średniego ciśnienia Ø 110mm w ul. Juranda ze Spychowa;
- 3) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 4) o warunki podłączenia do miejskiej sieci gazowej należy wystąpić do ich właściciela (Mazowiecki Zakład Gazowniczy).

**§ 18.** 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**

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20.** Z chwilą wejścia w życie planu na obszarze wyznaczonym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy (uchwalony przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r.) oraz plan uproszczony zagospodarowania przestrzennego osiedla Brzeziny II (zatwierdzony przez Radę Gminy Warszawa-Białołęka uchwałą nr VII/90/94 z dnia 29 listopada 1994r.).

**§ 21.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 22.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## **ZAŁĄCZNIK**

### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU OS. BRZEZINY PRZY UL. JURANDA ZE SPYCHOWA**