

04.321.10679

**UCHWAŁA Nr XLIV/1052/2004
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

z dnia 16 grudnia 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka część północna.

(Warszawa, dnia 31 grudnia 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLII/550/2001 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 25 maja 2001r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka część północna - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrówka Szlachecka część północna zwany dalej planem, obejmujący teren, położony w dzielnicy Białołęka, o powierzchni około 3,8 ha, którego granice wyznaczają:

- ul. Modlińska,
- północne granice działek nr ew. 18 i 19 z obrębów 4-02-26,
- wschodnie granice działek nr ew. 19, 20, 22 i 24 z obrębów 4-02-26,
- linia ogrodzenia położonego od strony wschodniej na działce nr 26 z obrębów 4-02-26 i jego przedłużenie do ul. Chlubnej,
- północna linia rozgraniczająca ul. Chlubnej.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. umożliwienie rozwoju i uporządkowanie istniejącego zainwestowania terenu (o przewadze zabudowy usługowej) z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenu,
2. ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.

§ 3. 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) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 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 lub terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) usługach o zasięgu lokalnym - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej, o ograniczonym zasięgu oddziaływania (dotyczącym osiedla),
- 8) usługach o zasięgu ponadlokalnym - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej miasta o większym zasięgu terytorialnym (dotyczącym całej jednostki administracyjnej jaką jest na przykład dzielnica),
- 9) zabudowie jednorodzinnej - rozumie się przez to jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 10) obszarze zagrożonym zalewem tzw. wodą stuletnią - należy przez to rozumieć zasięg potencjalnego zalewu wodą o prawdopodobieństwie 1% (tj. występującym statystycznie raz na sto lat),
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, nie wykazujące uciążliwości dla środowiska i nie wymagające przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, określonego w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych,
- 12) usługach rzemiosła - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wytwarzaniu przedmiotów użytkowych w ilościach detalicznych i wykonywania usług naprawczych,

- 13) urządzeniach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć: urządzenia dla ruchu kołowego (parkingi, garaże, drogi dojazdowe), urządzenia dla ruchu pieszego (chodniki, ciągi piesze nie związane z ulicą, ciągi pieszo - jezdne), urządzenia komunikacji zbiorowej (np. pętle autobusowe),
- 14) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne (najczęściej w postaci systemu lub sieci) służące zaspokajaniu potrzeb bytowych i gospodarczych tj. wodociągi, kanalizacja, sieci energetyczne i telekomunikacyjne, ciepłne i gazowe oraz obiekty przepompowni kanalizacyjnych, komory ciepłne, stacje transformatorowe i rozdzielnie sieciowe, zbiorniki gazu,
- 15) klasyfikacji ulic - rozumie się przez to podział dróg publicznych wyznaczonych w planie na klasy tj. przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) funkcje i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem UM,
 - b) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
 - c) komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 2) zasady zagospodarowania terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 3) zasady zagospodarowania terenów położonych w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią,
- 4) zasady podstawowej obsługi komunikacyjnej,
- 5) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone literowo,
- 3) zasięg terenów eksponowanych w krajobrazie miasta od strony ul. Modlińskiej,
- 4) istniejące cenne drzewa wskazane do zachowania,
- 5) zasięg terenów intensywnie zadrzewionych,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 7) oznaczenie funkcji ulic.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2, mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 6. Wprowadza się nakaz wykonania badań gruntowo - wodnych (geologiczno - inżynierskich lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia budowli i budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługowo - mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolem [UM], ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym (handlu, gastronomii, administracji i rzemiosła) oraz mieszkalnictwo jednorodzinne w formie wolnostojącej i bliźniaczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 2) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości noworealizowanej zabudowy do 2 kondygnacji dla zabudowy usługowej i 2,5 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej (nie więcej niż 9m n.p.t.),
- 3) do czasu pełnego uzbrojenia terenu, obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni działek - dla zabudowy mieszkaniowej 600m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub dla połowy budynku bliźniaczego (z tolerancją 10%) i dla zabudowy usługowej 1000m² (dla jednego obiektu),
- 4) zachowanie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej po uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową i kanalizacyjną:
 - dla budynku wolnostojącego 500m² (z tolerancją 10%),
 - dla połowy budynku bliźniaczego 250m² (z tolerancją 10%),
- 5) zachowanie minimalnej szerokości działki dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 16m, a dla zabudowy bliźniaczej 11m,
- 6) obowiązek dostosowania wtórnych podziałów działek do układu komunikacyjnego wyznaczonego na rysunku planu,
- 7) wymóg zharmonizowania zespołów zabudowy poprzez:
 - ujednoczenie kolorystyki elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki,
 - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony układu komunikacyjnego,
- 8) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie potencjalnego oddziaływania trasy komunikacyjnej o funkcji głównej ruchu przyspieszonego, tj. 50m od krawędzi jezdni ul. Modlińskiej;
- 9) w pasie o szerokości 80m od krawędzi jezdni ul. Modlińskiej, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej z tyłu za zlokalizowanymi od strony tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną pod warunkiem uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi (zaleca się ochronę przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych poprzez stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz rozplanowanie pomieszczeń w budynku w ten sposób, by sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe drogi),

- 10) obowiązek zachowania minimum 40% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) przyjęcie nieprzekraczalnej linii noworealizowanej zabudowy:
 - w odległości 4m od strony północnej linii rozgraniczającej ul. Projektowanej 1D,
 - od strony podstawowego układu komunikacyjnego o funkcji lokalnej i dojazdowej w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - od Lasu Henrykowskiego zgodnie z rysunkiem planu w odległości minimum 10,0 lub 12,0m od granicy terenów leśnych,
 - od ul. Modlińskiej dla zabudowy usługowej w linii rozgraniczającej ulicy, a dla zabudowy mieszkaniowej w odległości minimum 50m od krawędzi jezdni,
- 12) na wskazanych na rysunku planu terenach eksponowanych w krajobrazie miasta położonych wzdłuż ul. Modlińskiej, obowiązek lokalizacji obiektów usługowych o szczególnie wysokiej estetyce, ujednoliconych architektonicznie poprzez zharmonizowanie użytych materiałów wykończeniowych oraz kolorystykę elewacji, pokrycia dachowego i stolarki,
- 13) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej, miejsc postojowych według wskaźników określonych w § 13.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zieleń urządzoną lub izolacyjną,
- 2) obiekty związane z usługami turystyki (np. pensjonat, hotel),
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże).

4. Warunkiem realizacji obiektów, o których mowa w ust. 3, jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) dopuszczenie realizacji tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) zachowanie istniejących zespołów drzew oraz pojedynczych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne), a w szczególności zieleni niskiej i wysokiej o funkcji izolacyjnej od strony ul. Modlińskiej,
- 4) nakaz wykonywania badań gruntowych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia, a na terenach występowania wód gruntowych na głębokościach od 0 do 1,5m poniżej poziomu terenu, zakaz realizacji obiektów podpiwniczonych,
- 5) obowiązek zastosowania się do ustaleń określonych w rozdziale 4 w zakresie obsługi inżynierskiej,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej i innych mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,
- 7) obowiązek wprowadzenia segregacji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

§ 8. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczonych na rysunku planu symbolem [U] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi handlu, gastronomii, administracji, turystyki, rzemiosła o zasięgu lokalnym i ponadlokalnym oraz obiekty o funkcji magazynowo - składowej o uciążliwości ograniczonej do działki własnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) możliwość adaptacji istniejących obiektów usługowych zgodnych z podstawową funkcją terenu,
- 2) przyjęcie dla noworealizowanych obiektów nieprzekraczalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji, maksymalnie do 12m n.p.t.,
- 3) do czasu pełnego uzbrojenia terenu, obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni działki - 1000m² (dla jednego obiektu),
- 4) przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla noworealizowanych obiektów:
 - od strony podstawowego układu komunikacyjnego (ul. Chlubna i ulice Projektowana 1 i Projektowana 2) w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających,
 - od Lasu Henrykowskiego w odległości minimum 12m od granicy terenów leśnych,
 - od strony ul. Modlińskiej, w linii równej wskazanej na rysunku planu granicy terenów intensywnie zadrzewionych (tj. w odległości około 12 m od linii rozgraniczającej ulicy),
- 5) na wskazanych na rysunku planu terenach eksponowanych w krajobrazie miasta położonych wzdłuż ul. Modlińskiej, nakaz lokalizacji obiektów usługowych o szczególnie wysokiej estetyce, ujednoliconych architektonicznie (np. poprzez zharmonizowanie użytych materiałów wykończeniowych oraz kolorystykę elewacji, pokrycia dachowego i stolarki),
- 6) obowiązek zachowania minimum 30% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki,
- 8) obowiązek zastosowania się do ustaleń określonych w rozdziale 4 w zakresie obsługi inżynierskiej,
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie działek własnych, wg wskaźników określonych w § 13.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże),
- 2) zieleń urządzoną lub izolacyjną.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia określonego w punkcie 3, jest dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) obowiązek realizacji obiektów nieuciążliwych,
- 2) obowiązek zachowania istniejącej i wprowadzania nowej zieleni towarzyszącej zabudowie,
- 3) w stosunku do wskazanych na rysunku planu terenów intensywnie zadrzewionych wzdłuż ul. Modlińskiej (tj. w odległości około 14,0 m od linii rozgraniczającej ul. Modlińskiej) ustala się:

- obowiązek zachowania pasa zieleni, bez możliwości wprowadzania na jego terenie zainwestowania kubaturowego,
 - nakaz uporządkowania terenu oraz dbałości o jego stan zdrowotny i sanitarny,
 - adaptację z możliwością poszerzenia istniejących wjazdów obsługujących istniejącą zabudowę,
- 4) obowiązek wprowadzenia segregacji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych, wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych,
 - 5) obowiązek zastosowania się do ustaleń określonych w rozdziale 4 w zakresie obsługi inżynierskiej.

§ 9. 1. Na terenach komunikacji samochodowej [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązek realizacji układu drogowego o funkcji podstawowej (jezdnia lokalna położona w liniach rozgraniczających ul. Modlińskiej, ul. Projektowana 1D i Projektowana 2D),
 - 2) dopuszczenie realizacji ciągu rowerowego wzdłuż ul. Modlińskiej,
 - 3) dopuszczenie dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu, do chwili realizacji projektowanych dróg publicznych,
 - 4) obowiązek uwzględnienia wymogów określonych w obowiązującej ustawie o drogach publicznych w przypadku zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związanej z realizacją urządzeń komunikacyjnych,
 - 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację zespołów parkingowych w zatokach przyulicznych.

3. Na terenach komunikacyjnych obowiązują ustalenia szczegółowe zgodne z poniższą tabelą:

Lp.	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających ulic	Uwagi, informacje dodatkowe
1	2	3	4	5
1.	Projektowana 1	D - dojazdowa	8,0m	- jezdnia 1x2,
2.	Projektowana 2	D - dojazdowa	8,0m	- jezdnia 1x2, zakończona zawrotką w granicach opracowania.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem, znajdującym się w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią, obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem, obowiązują następujące ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

- 1) Dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych w formie:
 - a) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 metry i średnicy nie większej niż 1,2 metra,
 - b) tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5 metrów, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 18m²,
 - c) tablic, plansz i neonów na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy lub planszy nie może przekraczać 18m² (z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną),
 - d) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury.
- 2) Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno - plastycznych i reklam:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) na pomnikach i w zasięgu 50 m od nich,
 - c) na pomnikach przyrody,
 - d) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (np. fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.)
 - f) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej takich jak: wygrodzenia i barierki zabezpieczające (np. w ramach pasów dzielących ulic), szafki kontrolne energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych,
 - g) na budowach drogowych (np. wiadukty, kładki dla pieszych, zejścia do przejść podziemnych, wielopoziomowe węzły drogowe),
 - h) w odległości mniejszej niż 1 metr od krawędzi ścieżki rowerowej,
 - i) w tzw. strefie ciszy, zastrzeżonej wyłącznie dla znaków Miejskiego Systemu Informacji i Urzędzeń Infrastruktury Miejskiej tj. w strefie, którą stanowią powierzchnie obejmujące jezdnie ulic i placów wraz z pasami terenu po obu stronach jezdni po 5 m od krawężników ulic podstawowego układu miejskiego i po 2m od krawężników ulic lokalnych i dojazdowych.
- 3) Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.
- 4) Umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie), nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.
- 5) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy, mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.
- 6) Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji, mogą być umieszczane przy wejściach do budynków w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji, przy czym jeśli lokal mieści się na parterze budynku, jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.
- 7) Na dachu budynku, mogą być umieszczane znaki informacyjno - plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku, liczonej od poziomu chodnika do gzymsu).

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 12. 1. Plan wyznacza linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych rejonów opracowania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan wyznacza szerokość ulic w liniach rozgraniczających (wielkości zwymiarowane na rysunku planu oraz określona w § 9 ust. 3).

3. Przyjmuje się, że ul. Modlińska o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem GP (jezdni poza terenem objętym planem) stanowi element podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełni funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem.

4. Ustala się obsługę istniejącego i projektowanego zagospodarowania od jezdni serwisowej prowadzonej w korytarzu ulicy Modlińskiej lub od układu lokalnego tj. od ul. Chlubnej L (ulica o funkcji lokalnej położona poza terenem objętym planem), Projektowanej 1D i Projektowanej 2D (ulice o funkcji dojazdowej).

5. Ustala się, możliwość wydzielenia terenu pod drugorzędny układ drogowy, nie uwidoczniiony na rysunku planu, w opracowaniach szczegółowych np. danych technicznych, koncepcjach, projektach budowlanych (z obowiązkiem naniesienia na zasadniczą mapę miasta).

6. Zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów piesznych, na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych o funkcji lokalnej lub dojazdowej.

7. Plan ustala obsługę obszaru poprzez komunikację autobusową prowadzoną ulicą Modlińska.

§ 13. Plan ustala następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe dla domu lub segmentu,
- 2) dla biur i urzędów - 18÷30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla handlu i usług - 25÷38 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 4) dla hurtowni - 5÷15 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla restauracji, kawiarni - 36 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) dla hoteli - 20÷50 miejsc postojowych na 100 łóżek.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 2) zasilanie w wodę w oparciu o rozbiórny przewód rozdzielczy \varnothing 250 w ul. Modlińskiej,
- 3) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią, dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej i obiektów usługowych o zasięgu lokalnym opartych na rozwiązaniach indywidualnych (studnie kopane lub wiercone).

§ 15. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno - ciśnieniowym przez sieć kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz (po zmodernizowaniu) istniejącą pompownię "Batory" w rejonie ul. Husa,
- 3) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- 4) do czasu zrealizowania systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o minimalnej powierzchni (dla jednego budynku mieszkalnego) równej 600m² (z tolerancją 10%) oraz indywidualnych obiektów usługowych o zasięgu lokalnym na działkach o minimalnej powierzchni 1000m² (dla jednego obiektu) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynieryjnych (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

2. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) obowiązek indywidualnego zagospodarowania w granicach własnej działki, wód deszczowych z dachów i dróg wewnętrznych na posesjach (np. w rejonach gdzie poziom wód gruntowych jest niższy niż 2 m od poziomu terenu, poprzez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu),
- 2) obowiązek podczyszczenia przed odprowadzeniem ścieków deszczowych z dróg, parkingów i placów,
- 3) dopuszczenie odprowadzenia podczyszczonych ścieków deszczowych do docelowego systemu odwodnieniowego ul. Modlińskiej,
- 4) dopuszczenie możliwości realizacji rozwiązań etapowych, po opracowaniu koncepcji szczegółowej sieci i zaopiniowaniu jej w MPWiK.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (usługi) oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
- 2) zasilanie terenu w oparciu o istniejącą stację RPZ "Henryków" lub "Białotłęka",
- 3) modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno - bytowych dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) zasilanie z miejskiej sieci gazowej poprzez realizację zewnętrznej sieci od gazociągu średniego ciśnienia " 300 w ul. Modlińskiej,
- 3) budowę sieci gazociągów średniego ciśnienia w ul. Projektowanej 1D i Projektowanej 2D i Chlubnej.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanych gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki poniżej 0,3%), energią elektryczną lub odnawialną (preferuje się rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery).

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 19. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA DĄBRÓWKA SZLACHECKA CZĘŚĆ PÓŁNOCNA