

**Mazow.02.86.1771**

**UCHWAŁA Nr LII/683/02  
RADY GMINY WARSZAWA - BIAŁOLEKA**

z dnia 1 marca 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór cz. II,  
obejmującego dz. ew. 45/1 i 45/2 z obrębem 4-16-36, położone przy ul. Skarbka z Gór w gminie  
Warszawa - Białołęka.**

(Warszawa, dnia 3 kwietnia 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591), w nawiązaniu do uchwały nr XXXIX/518/01 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 30 marca 2001r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór cz. II - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Skarbka z Gór cz. II, zwany dalej planem.

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Plan obejmuje obszar o pow. ok. 16.500m<sup>2</sup>, położony w gminie Warszawa - Białołęka między ulicami: Skarbka z Gór i proj. ul. Nowo - Św. Wincentego (Trasą Olszynki Grochowskiej), obejmujący działki 45/1 i 45/2 z obrębem 4-16-36.

**§ 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 oznaczone na rysunku planu symbolem M;
- 2) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu 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 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 zasięgu:
  - strefy uciążliwości od układu komunikacyjnego,
  - terenu eksponowanego w krajobrazie miasta.

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 terenu 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 ustawy 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 - 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;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000 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 - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) 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;
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taką działalność jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego, elektrotechnicznego, ślusarstwo (np.: dorabianie kluczy, naprawa rowerów), myjnia samochodów osobowych, handel detaliczny itp.;
- 10) planie ogólnym Warszawy - należy przez to rozumieć 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.;
- 11) os. Skarbka z Gór - należy przez to rozumieć obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym przez Radę Gminy Warszawa - Białołęka Uchwałą nr XLVIII/696/98 z dnia 18 czerwca 1998r.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 8. 1.** Dla obszaru mieszkaniowego (M) ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna i wielorodzinna niska wraz z usługami I i II stopnia obsługi z zakresu gastronomii, handlu i usług bytowych.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej poza granicą obszaru ograniczonego użytkowania (strefą uciążliwości wrysowaną na rysunku planu) od ul. Nowo - Św. Wincentego;
- 2) lokalizację od strony ul. Nowo - Św. Wincentego zabudowy usługowej II stopnia obsługi stanowiącej ekran akustyczny dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w strefie pośredniej (poza granicą obszaru ograniczonego użytkowania) 100m od krawędzi jezdni ul.

Nowo - Św. Wincentego dopuszczenie:

- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem usytuowania jej z tyłu za lokalizowanymi od strony uciążliwości usługami i zielenią izolacyjną oraz uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z PN-87/B-02151/01,02,03 - Akustyka budowlana i ochrona przed hałasem pomieszczeń mieszkalnych;
  - 4) realizację zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej pod warunkiem uzbrojenia terenu w sieć miejską (wodociąg i kanalizacja), dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni obsługującej obszar objęty planem i sąsiadujące os. Skarbka z Gór;
  - 5) nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
    - jednorodzinnej o wysokości do 2,5 kondygnacji,
    - wielorodzinnej o wysokości do 3,5 kondygnacji (max do 15m n.p.t.),
    - usługowej o wysokości do 3 kondygnacji;
  - 6) wymóg zharmonizowania wyglądu zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez:
    - ujednoczenie kolorystyki elewacji - preferowane barwy jasne,
    - realizację zabudowy z dachami kalenicowymi o nachyleniu min. 30,
    - zastosowanie ujednoczonego kolorystycznie i materiałowo pokrycia dachowego - preferuje się kolor czerwony,
    - ujednoczenie formy i kolorystyki stolarki,
    - ujednoczenie formy ogrodzeń od strony przestrzeni ogólnie dostępnych (wzdłuż dojazdowych uliczek osiedlowych);
  - 7) wymóg realizacji wzdłuż ul. Nowo - Św. Wincentego obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu, z uwagi na eksponowany charakter w krajobrazie miasta;
  - 8) dopuszczenie łączenia funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych na poszczególnych działkach;
  - 9) minimalną powierzchnię działki dla terenów w pełni uzbrojonych: dla budynku mieszkalnego szeregowego 250m<sup>2</sup>;
  - 10) konieczność zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce;
  - 11) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości: min. 5m od linii rozgraniczających ulicy Skarbka z Gór L i ulicy Bez Nazwy D; min. 20m od krawędzi jezdni ul. Nowo - Św. Wincentego;
  - 12) zakaz obsługi komunikacyjnej od ul. Nowo - Św. Wincentego;
  - 13) ograniczenie bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek (obowiązuje zakaz sytuowania wjazdów do zabudowy szeregowej) od ul. Skarbka z Gór;
  - 14) wzdłuż ul. Nowo - Św. Wincentego dopuszczenie lokalizacji zespołów parkingowych lub garaży dla zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem realizacji ekranu lub wału dźwiękochłonnego i obsadzenia terenu zielenią izolacyjną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) mieszkalnictwo zbiorowe - pensjonatowe o niewielkiej kubaturze;
  - 2) zabudowę mieszkaniową ekstensywną (budynki jednorodzinne wolnostojące i bliźniacze), pod warunkiem zachowania min. powierzchni działki dla terenów w pełni uzbrojonych: dla budynku bliźniaczego 400m<sup>2</sup>, dla budynku wolnostojącego 600m<sup>2</sup>;
  - 3) zieleń urządzoną;
  - 4) usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe, o wysokości do 3 kondygnacji, przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów usługowych w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ulic wskazanych na rysunku planu;
  - 5) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo, oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna);
  - 6) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej, np. małe parkingi osiedlowe w zespołach do 20 stanowisk, dojazdy do poszczególnych działek;
  - 7) pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest:

- 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego;
- 2) zachowanie proporcji, tak aby tereny przeznaczone pod funkcje dopuszczalne nie przekraczały 30% całości powierzchni terenów M.

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej;

- 2) należy wprowadzić zieleni towarzyszącą projektowanej zabudowie;
- 3) ustala się nakaz realizacji nowej zieleni w strefach uciążliwości od ulic jako zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej;
- 4) ustala się obowiązek zachowania min. 40% powierzchni biologicznej dla każdej działki brutto;
- 5) ustala się ogrzewanie budynków z lokalnych ekologicznych źródeł ciepła tj.: ogrzewanie gazowe, 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%;
- 6) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem zachowania min. powierzchni działki (dla jednego budynku mieszkalnego): dla budynku bliźniaczego 600m<sup>2</sup>, dla budynku wolnostojącego 800m<sup>2</sup> i podłączenia jej do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania;
- 7) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsc na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne.
  6. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:
    - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
    - 2) dla zabudowy usługowej w ilości od 18 do 30 msc/1.000m<sup>2</sup> p.u.

**§ 9. 1.** Na terenach tras komunikacyjnych (K) obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy (ul. Skarbka z Gór i ul. Bez Nazwy);
- 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 uwzględnić wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych;
- 4) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

**§ 10.** Ze względu na położenie terenu objętego planem w archeologicznej strefie konserwatorskiej wyznaczonej przez plan ogólny m. st. Warszawy, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, liniowych - drogowych i związanych z infrastrukturą inżynierską).

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia komunikacyjne**

**§ 11. 1.** Plan ustala dla ulic obsługujących obszar planu - klasyfikację funkcjonalną:

- ul. Skarbka z Gór - ulica lokalna (L),
- ul. Bez Nazwy - ulica dojazdowa (D).

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

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

- a) etapowo - ul. Skarbka z Gór powiązaną z ul. Berensona i Głębocką,
- b) docelowo - poprzez ul. Skarbka z Gór powiązaną z ul. Ostródzka i ul. Berensona.

**§ 13.** Plan ustala jako obowiązujące linie rozgraniczające ulic: wschodniej dla ulicy Skarbka z Gór; północnej dla ul. Bez Nazwy oraz zachodniej dla ul. Nowo - Św. Wincentego.

**§ 14.** Plan ustala objęcie obszaru osiedla obsługą komunikacyjną publiczną autobusową prowadzoną ul. Głębocką, a docelowo przedłużeniem ul. Św. Wincentego.

**§ 15.** Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy wielorodzinnej na terenie lokalizacji własnej 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działek własnych wg wskaźnika 2÷3 miejsc postojowo-garażowych na działkę;
- 3) dla obiektów handlu i usług na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 18 - 30 msc/1.000m<sup>2</sup> p.u.;
- 4) dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

## Rozdział 4

### Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

**§ 16.** Ustalenia dotyczące zaopatrzenia wodę, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla projektowanej zabudowy z projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zasilenie w wodę ze stacji strefowej "Białoleka" w oparciu o istniejący wodociąg Ø 200mm w ul. Berensona i Ø 150mm w ul. Głębockiej.

**§ 17.** Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków i wód deszczowych, plan ustala:

- 1) objęcie systemem kanalizacji rozdzielczej projektowanej zabudowy;
- 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 proj. lokalnej mechaniczno-biologicznej oczyszczalni, obsługującej obszar sąsiedniego os. Skarbka z Gór;
- 4) odprowadzenie wód deszczowych:
  - czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji) indywidualne poprzez stopniowe rozsączkowanie do gruntu, do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej,
  - z dróg, parkingów i placów - po podczyszczeniu (usunięciu związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym) do istniejącego rowu na terenie sąsiedniego os. Skarbka z Gór (po jego modernizacji na odbiornik wód opadowych) poprzez układ odprowadzający wody deszczowe z tego osiedla.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz urządzeniami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi;
- 2) zasilenie terenu ze stacji RPZ 110/15kV "Białoleka";
- 3) likwidację sieci napowietrznej 15kV;
- 4) rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/0,4kV.

**§ 19.** 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 projektowanej zabudowy;
- 2) zasilanie ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Markach poprzez ogólnomiejską sieć gazową średniego ciśnienia w ul. Skarbka z Gór;
- 3) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia.

**§ 20.** Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło - plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie budynków z lokalnych źródeł ciepła, ogrzewanych: gazem, energią elektryczną, olejem niskosiarkowym, energią odnawialną itp.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białoleka.

**§ 22.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wzrost wartości nieruchomości w wysokości 10%.

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

**§ 24.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

- w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego;
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Warszawa-Białoleka;
- w prasie lokalnej.

2. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

## **ZAŁĄCZNIK**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OS. SKARBKA Z GÓR CZ. II**  
(grafikę pominięto)