

UCHWAŁA Nr XLVII/620/01 RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOLEKA

z dnia 26 października 2001 r.

w sprawie zmiany planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego terenu os. Białoleka Dworska (cz. zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/507/94 Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa - Praga Północ z dnia 3 marca 1994r.

(Warszawa, dnia 20 listopada 2001 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74) w nawiązaniu do uchwały nr XXVII/367/2000 z dnia 12 lipca 2000r. w sprawie przystąpienia do zmiany uproszczonego planu zagospodarowania terenu Białoleki Dworskiej (części zachodniej) i Dąbrówki Grzybowskiej zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/ 507/94 Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa - Praga Północ z dnia 3 marca 1994r. uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Zmiana planu obejmuje obszar cz. działki 30/4 obr. 4-05-03 o pow. ca 1,5ha położony przy ul. Wąluszewskiej częściowo na obszarze B9MN i B5MN i oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem B9A.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest umożliwienie właścicielom usług o uciążliwości ograniczonej do granic lokalizacji własnej.

§ 3. 1. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana przeznaczenia obszaru B9A z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową o uciążliwości ograniczonej do granic obszaru objętego zmianą planu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Funkcję oznaczoną na rysunku planu symbolem U należy traktować jako podstawową.

3. Funkcję oznaczoną na rysunku zmiany planu w nawiasach (.....) należy traktować jako funkcję dopuszczalną.

§ 4. 1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne wymienione w pkt I i II legendy na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice stref uciążliwości od linii PKP i projektowanej ul. Marywilskiej,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania ściśle określone,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 4) ulice o obowiązującym przebiegu,
- 5) *wiazdy*

uj wjazdy,

- 6) wartościowe drzewa i grupy drzew przeznaczone do adaptacji,
- 7) oznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 maja charakter postulatyczny 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. 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.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego os. Białołęka Dworska (część zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/507/94 Rady Dzielnicy - Gminy Warszawa - Praga Północ w dniu 3 marca 1994r.,
- 2) zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu zawarte w niniejszej uchwale,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa - Białołęka o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik planu,
- 5) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik do zmiany planu,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie koliduje z nim,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Jako podstawowe przeznaczenie obszaru objętego zmianą planu i oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem B9A-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową o uciążliwości ograniczonej do granic obszaru objętego zmianą planu.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej np. stacje trafo,
- 2) urządzenia infrastruktury komunikacyjnej w formie dojazdu i parkingu dla potrzeb planowanej zabudowy,
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) realizacja usług I lub II stopnia obsługi wolnostojących o łącznej kubaturze maximum 6000m³ i uciążliwości ograniczonej do granic obszaru objętego zmianą planu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10m.

- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjmować:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej ulicy - minim. 5m,
 - b) dla zabudowy usługowej od strony działek sąsiednich - minim. 15m
 - 4) na powierzchni objętej zmianą planu należy zachować minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - 5) miejsca parkingowe dla potrzeb planowanej zabudowy należy zapewnić na terenie lokalizacji własnej zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami,
 - 6) należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu wraz z określeniem szczegółowego programu inwestycji.
4. Dla powyższego obszaru przeznaczonego pod zabudowę usługową obowiązują następujące ustalenia z zakresu ochrony środowiska:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji usług, których uciążliwość przekroczy granice obszaru objętego zmianą planu, szczególnie dotyczy to zanieczyszczeń powietrza i hałasu,
 - 2) nakaz prowadzenia wszelkiej działalności usługowej w budynku, nie dopuszcza się prowadzenia działalności emitującej hałas i zanieczyszczenia powietrza poza pomieszczeniami budynku,
 - 3) ewentualne wprowadzenie usług przed podłączeniem do ogólnomiejskiej sieci wod. - kan. wymaga uzyskania pozytywnej opinii Wydz. Rolnictwa Ochrony Środowiska i Leśnictwa tut. Urzędu Gminy i Powiatowego Inspektora Sanitarnego w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w momencie realizacji sieci wodociągowo-kanalizacyjnych na powyższym terenie obowiązuje nakaz podłączenie inwestycji do w/w sieci,
 - 4) zakaz sytuowania zbiorników szczelnych o łącznej kubaturze większej niż 10m³,
 - 5) wody opadowe z powierzchni usługowej i komunikacyjnej oraz ścieki technologiczne wymagają oczyszczenia na terenie własnej działki zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) nakaz wykonania pełnego ogrodzenia do wysokości 2m od strony ulicy oraz od strony sąsiednich działek,
 - 7) nakaz zachowania śladu po Strudze Jabłonna oraz istniejącej zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż śladu po Strudze,
 - 8) zakaz zasypywania śladu po Strudze Jabłonna, zakaz jego niwelacji oraz wykorzystywania do odprowadzania śmieci i nieczystości,
 - 9) nakaz odsunięcia zabudowy o minimum 7m, zaś linii ogrodzeń o minimum 1,5m od korony śladu po Strudze Jabłonna,
 - 10) nakaz zapewnienia wzdłuż śladu po Strudze wolnych od zainwestowania ciągów eksploatacyjnych o szerokości około 1,5m,
 - 11) nakaz wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4m przy granicy z obszarami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 12) obowiązuje zakaz lokalizacji usług, które wymagają obsługi samochodami w okresie nocnym 22⁰⁰ - 6⁰⁰ i samochodów o ciężarze większym niż 3,5 tony,
 - 13) na każdej wydzielonej działce należy zapewnić zadaszone miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
 - 14) na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od linii PKP i proj. ul. Marywilskiej obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2.2.2 planu.

§ 9. 1. Ustalenia ogólne planu zawarte w ust. 2.1 i 2.2. z wyjątkiem pkt 12 i 19 nie ulegają zmianie.

2. Ustalenia ogólne planu zawarte w ust. 2.3. z wyjątkiem pkt 10b, 12 nie ulegają zmianie.

3. Ustalenia szczegółowe planu zawarte w ust. 3 planu dotyczące obszaru B9 obowiązują jedynie do części obszaru oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem B9.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

Ustalenia komunikacyjne

§ 10. Dojazd do zabudowy usługowej należy zapewnić od strony ul. Wałuszewskiej, zaś do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony ul. Sadkowskiej.

§ 11. Likwidacji ulega fragment ul. B23k znajdujący się w granicach obszaru objętego zmianą planu oraz fragment ul. B24k znajdujący się na obrzeżu obszaru objętego zmianą planu.

§ 12. Obowiązuje nakaz przyjmowania ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenie lokalizacji własnej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- 1) dla obiektów usługowo-handlowych - 25 - 38 msc/1000m² pow. użytkowej,
- 2) dla zakładów pracy - min. 21 msc/100 zatrudnionych,
- 3) dla stacji obsługi - 5 - 7 msc/1 stanowisko naprawcze,
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 1 msc/1 mieszkanie i minimum 1 msc/60m² pow. użytkowej.

§ 13. 1. Ustalenia komunikacyjne planu zawarte w ust. 2.4 planu z wyjątkiem ustalenia dotyczącego wskaźników miejsc parkingowych nie ulegają zmianie.
2. Ustalenia inżynieryjne planu zawarte w ust. 2.5 planu nie ulegają zmianie.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białoleka.

§ 15. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

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

2. Zmiana planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego os. Białoleka Dworska (cz. zachodnia) i Dąbrówka Grzybowska wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.