

**UCHWAŁA Nr LVII/771/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIAŁOŁĘKA**

z dnia 4 września 2002 r.

w sprawie zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo, obejmującego teren położony w rejonie ulic Żywicznej i Sąsiedzkiej w gminie Warszawa-Białołęka.

(Warszawa, dnia 26 września 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 (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w nawiązaniu do uchwały nr XLII/549/01 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 25 maja 2001r. w sprawie przystąpienia do zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Henryków - Wiśniewo zatwierdzonego uchwałą nr VII/85/94 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 29 listopada 1994r., zmienionego uchwałą nr XXI/306/2000 Rady Gminy Warszawa-Białołęka z dnia 7 kwietnia 2000r. - uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego Henryków - Wiśniewo, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje teren działek ewidencyjnych 2/16, 2/17 i 2/18 z obrębu 4-04-13 o pow. ogółem ok. 3.610m², położony w gminie Warszawa-Białołęka, ograniczony ulicami Sąsiedzka i Żywiczną oraz Kanałem Henrykowskim.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań;
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ekologii, komunikacji, inżynierii.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem UT;
- 2) zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w pkt 1;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 4) zasady zaopatrzenia terenu w media inżynieryjne.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2.000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenie gruntów o klasyfikacji leśnej;
- 4) oznaczenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej.

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

§ 5. 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 terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, 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.

§ 6. 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) uchwałę - 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 1:2.000 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 lub terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taką działalność usługową, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności bez wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi tj. zakłady usług bytowych takie jak np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego, elektrotechnicznego, ślusarstwo (np. dorabianie kluczy, naprawa rowerów), handel detaliczny itp.;
- 9) planie os. Henryków - Wiśniewo - należy przez to rozumieć tekst i rysunek zmiany uproszczonego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego przez Radę Gminy Warszawa-Białołęka uchwałą nr XXI/306/2000 z dnia 7 kwietnia 2000r.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Jako obowiązujące przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [UT] ustala się usługi turystyki w formie obiektu hotelowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.

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

- 1) obowiązek uzbrojenia terenu w sieć miejską (kanalizacja i wodociąg) przed realizacją obiektu hotelowego;
- 2) zakaz dalszego podziału działek ewidencyjnych; preferuje się lokalizację obiektu hotelowego z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, st. trafo, podjazdy, urządzenia rekreacyjne itp.) na terenie obejmującym całość obszaru UT, poza fragmentem oznaczonym Ls;
- 3) nieprzekraczalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji;
- 4) wymóg zharmonizowania wyglądu zabudowy z terenami sąsiednimi poprzez:
 - utrzymanie skali i kolorystyki zabudowy,
 - przykrycie dachem kalenicowym o nachyleniu 25 - 45 stopni,
- 5) konieczność zachowania min. 60% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu brutto;
- 6) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony układu komunikacyjnego w odległości: minimum 5m od linii rozgraniczających ulic: Sąsiedzkiej D i Żywicznej L;
- 7) obowiązek odsunięcia zabudowy o minimum 10m, a linii ogrodzeń co najmniej o 3m od linii brzegowej kanału Henrykowskiego dla utrzymania ciągu powiązań przyrodniczych oraz umożliwienia przeprowadzenia czynności konserwacyjnych.

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

- 1) urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zabudowę mieszkaniową ekstensywną (budynki jednorodzinne wolno stojące) o wysokości max. do 2,5 kondygnacji, pod warunkiem zachowania powierzchni działki około 1.000m² (z tolerancją do 10%);
- 3) usługi I stopnia obsługi, publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe wbudowane, przyjęcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów usługowych w odległości min. 5m od linii rozgraniczających ulic wskazanych na rysunku planu;
- 4) pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług jedynie nieuciążliwych;
- 2) obowiązuje utrzymanie ciągu powiązań przyrodniczych wzdłuż Kanału Henrykowskiego poprzez: pozostawienie pasa zieleni naturalnej lub urządzonej wzdłuż brzegu, o szerokości 10m od linii brzegowej; bezwzględny zakaz odprowadzania ścieków bytowych, dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych wyłącznie po podczyszczeniu (tj. usunięciu związków zawiesiny ogólnej substancji ekstrahujących się eterem naftowym);
- 3) zakaz zabudowy wskazanego na rysunku planu terenu oznaczonego Ls (obszar zgodnie z rejestrem gruntu stanowiący teren leśny), obowiązek uzupełnienia zadrzewienia, możliwość adaptacji na park leśny oraz wspólnego użytkowania z terenami nie leśnymi;
- 4) należy wprowadzić zieleni towarzyszącą projektowanej zabudowie szczególnie w strefie przyulicznej;
- 5) ustala się obowiązek zachowania min. 60% powierzchni biologicznej dla obszaru brutto;
- 6) ustala się ogrzewanie budynków z lokalnych ekologicznych źródeł ciepła tj.: ogrzewanie gazowe, energią elektryczną lub odnawialną, dopuszcza się ogrzewanie olejem opałowym lekkim o zawartości siarki do 0,3%;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej (szczelne zbiorniki nieczystości ciekłych) o ile ilość ścieków nie przekracza 2m³/dobę pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania;
- 8) 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 obiektu hotelowego na terenie lokalizacji własnej:
 - wyższy standard 50 miejsc postojowych/100 łóżek;
 - turystyczny 20 - 25 miejsc postojowych/100 łóżek;
 oraz jedno stanowisko dla autokaru /100 łóżek oraz 3 - 5 miejsc postojowych/10 zatrudnionych;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działek własnych wg wskaźnika 2÷3 miejsc postojowo-garażowych na działkę.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 8. Plan ustala obsługę terenu od ulic:

- Żywicznej - ulica o funkcji lokalnej [L],
- Sąsiedzkiej - ulica o funkcji dojazdowej [D].

§ 9. Plan ustala jako obowiązujące linie rozgraniczające ulic: zachodniej dla ulicy Żywicznej; północnej dla ul. Sąsiedzkiej, prowadzone po granicy działek objętych planem.

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

- 1) dla obiektów hotelowych na terenie lokalizacji własnej:
 - wyższy standard 50 miejsc postojowych/100 łóżek;
 - turystyczny 20 - 25 miejsc postojowych/100 łóżek;oraz jedno stanowisko dla autokaru /100 łóżek oraz 3 - 5 miejsc postojowych/10 zatrudnionych;
- 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 m.p./1.000m² p.u.;
- 4) dla obiektów gastronomicznych wg wskaźnika 26 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 11. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia wodę, plan ustala:

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

§ 12. 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" poprzez kolektor w ul. Kołacińskiej;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji tzw. czystych poprzez zagospodarowanie w granicach posesji własnej np. poprzez stopniowe rozsączkowanie do gruntu, do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej.

§ 13. 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 "Henryków";
- 3) realizację stacji transformatorowej wewnętrznej 15/0,4kV dla potrzeb funkcji hotelowej.

§ 14. 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 poprzez ogólnomiejską sieć gazową średniego ciśnienia Ø 80 w ul. Żywicznej;
- 3) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejącego gazociągu.

§ 15. 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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Białołęka.

§ 17. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25%.

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu osiedla Henryków - Wiśniewo.

§ 19. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

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

2. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

**ZMIANA UPROSZCZONEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA HENRYKÓW -
WIŚNIEWO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC ŻYWICZNEJ I SĄSIEDZKIEJ**

(grafika pominięta)