

**UCHWAŁA Nr LVI/740/02
RADY GMINY WARSZAWA - BIAŁOŁĘKA**

z dnia 28 czerwca 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Fletniowej w gminie Warszawa - Białołęka.

(Warszawa, dnia 3 sierpnia 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) 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 późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XXXVII/504/97 Rady Gminy Warszawa - Białołęka z dnia 27 czerwca 1997r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru O-49 przy ul. Fletniowej w Płudach, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Fletniowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje południową część osiedla Płudy o powierzchni ok. 0,76ha, położonego w gminie Warszawa - Białołęka. Granice terenu wyznaczają: ulica Fletniowa oraz granice działek o numerach ewidencyjnych 9/15 i 9/16 z obrębem 4-04-23.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie wprowadzenia mieszkalnictwa jednorodzinnego na działkach leśnych z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
- 3) tereny tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-3,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 6) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne,
- 7) zasady ochrony konserwatorskiej.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone i orientacyjne,
- 3) przeznaczenie terenów,
- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską,
- 5) drzewa do bezwzględneho zachowania,
- 6) przebieg układu komunikacyjnego.

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

§ 5. 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 2, 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. Ilekróć 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 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 administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie w skali 1:500, 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) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo, nie stanowiąca nawierzchni, dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością,
- 9) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolno stojący, bliźniaczy lub zespół takich budynków,
- 10) usługach I stopnia obsługi - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej miasta o ograniczonym zasięgu oddziaływania dotyczącym osiedla lub innej jednostki wchodzącej w skład gminy czyli tzw. stopnia lokalnego,
- 11) 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, ślusarstwo (np. dorabianie kluczy, naprawa rowerów), handel detaliczny, gastronomia itp.
- 12) planie ogólnym Warszawy - należy rozumieć przez to 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.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (MN), ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne w formie wolno stojącej.

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

- 1) realizację obiektu usługowego, mieszkaniowo-pensjonatowego lub wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterze budynku mieszkalnego,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacja transformatorowa) i komunikacyjnej (np. parking lub garaż).

3. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest:

- 1) dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego,
- 2) zapewnienie w obrębie działki własnej miejsc postojowych:
 - dla obiektu handlowego lub usługowego wg wskaźnika 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektu gastronomicznego wg wskaźnika 26 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) adaptację (z możliwością modernizacji lub rozbudowy) istniejącego budynku mieszkalnego (objętego ochroną konserwatorską), pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w § 10,
- 2) likwidację substandardowego budynku w złym stanie technicznym, położonego w projektowanych liniach rozgraniczających ul. Fletniowej,
- 3) możliwość realizacji od strony ul. Fletniowej, obiektu o funkcji mieszkalnej (budynek wolno stojący),
- 4) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości nowej zabudowy równej maksimum 2,5 kondygnacji,
- 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ul. Fletniowej,
- 6) zachowanie minimalnej powierzchni działki dla jednego budynku równej 600m²,
- 7) obowiązek zachowania wysokiej estetyki obiektu,
- 8) zalecenie realizacji zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 9) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej w liczbie 2÷3 miejsca na budynek.

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

- 1) dopuszczenie łączenia w ramach działki funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
- 2) dopuszczenie realizacji wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) obowiązek zachowania wartościowego drzewa zaznaczonego na rysunku planu,
- 4) zachowanie minimum 30% terenu jako powierzchni nie zabudowanej,
- 5) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- 6) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią wodociągową, w przypadku realizacji indywidualnej zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie realizacji rozwiązań indywidualnych tj. studni wkręcanych, pod warunkiem podłączenia zabudowy do sieci miejskiej natychmiast po jej realizacji,
- 7) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo - gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 8) obowiązek zagospodarowania ścieków deszczowych w granicach lokalizacji,
- 9) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii,
- 10) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

§ 8. 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem (ML), ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne, wolno stojące na działkach leśnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej równej 2,5 kondygnacji,
- 2) zachowanie minimalnej powierzchni działki równej 1500m² dla jednego budynku,
- 3) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości minimum 5m od linii rozgraniczających ul. Fletniowej,
- 4) zalecenie realizacji zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 5) konieczność zapewnienia w obrębie działki własnej miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej w liczbie 2÷3 miejsca na budynek.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe),
- 2) dopuszcza się pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu leśnym.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 2, jest dostosowanie do charakteru i do wymagań przeznaczenia podstawowego.

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

- 1) obowiązek utrzymania minimalnej powierzchni do wyłączenie z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki (nie więcej jednak niż 300m²) i zachowania drzewostanu na pozostałej części działki,
- 2) obowiązek zachowania istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- 4) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią wodociągową, w przypadku realizacji indywidualnej zabudowy mieszkaniowej dopuszczenie realizacji rozwiązań indywidualnych tj. studni wkręcanych i kopanych, pod warunkiem podłączenia zabudowy do sieci miejskiej natychmiast po jej realizacji,
- 6) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,
- 7) obowiązek zagospodarowania ścieków deszczowych w ramach własnej działki,
- 8) dopuszczenie ogrzewania z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii,
- 9) obowiązek wprowadzenia selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej cztery typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz gromadzenia i usuwania odpadów.

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

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy - ul. Fletniowa,
- 2) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 10. 1. Plan wskazuje budynek mieszkalny piętrowy położony przy ul. Fletniowej 2 jako obiekt objęty ochroną konserwatorską.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich remontów, przebudowy, zmiany funkcji itp.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1, obowiązują przepisy szczególne zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 11. Plan ustala dla ulicy Fletniowej obsługującej omawiany obszar następującą klasyfikację funkcjonalną - ulica lokalna L.

§ 12. Ustala się obsługę komunikacyjną istniejącej i projektowanej zabudowy od strony ulicy Fletniowej oraz od strony wskazanego na rysunku planu ciągu pieszo - jezdni (ul. Projektowana 1D). Ostateczny przebieg ul. Projektowanej 1D zostanie określony w ramach danych technicznych (na etapie opracowywania projektu podziału działki) i uzgodniony z Zarządem Dróg Miejskich.

§ 13. Plan ustala dla ul. Fletniowej jako obowiązujące przebieg, szerokość w liniach rozgraniczających oraz zasadę przekroju poprzecznego ulicy.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 14. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) obowiązek zagospodarowania ścieków deszczowych w granicach lokalizacji własnej,

- 3) do czasu objęcia całego obszaru osiedla miejską siecią wodociągową w przypadku realizacji indywidualnej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne tj. studnie wkręcane, pod warunkiem podłączenia zabudowy do sieci miejskiej natychmiast po jej realizacji.

§ 15. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- 3) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych nie przekracza łącznie 2m³ na dobę,

§ 16. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej oraz urządzeniami wentylacyjnymi i klimatyzacyjnymi,
- 2) zasilanie terenu ze stacji RPZ 110/15kV "Płudy",
- 3) rozbudowa sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnątrzowe.

§ 17. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych,
- 2) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od układu istniejącego w osiedlu Płudy.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) plan ustala jako obowiązujące, ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, zasilanych energią elektryczną lub z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu ogólnego Warszawy.

§ 20. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia planu uproszczonego zagospodarowania przestrzennego os. Płudy zatwierdzonego uchwałą Rady Dzielnicy Gminy Warszawa Praga Północ nr XXXVI/464/93 z dnia 18 listopada 1993r.

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

§ 22. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%.

§ 23. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY UL. FLETNIOWEJ W GMINIE WARSZAWA - BIAŁOŁĘKA

(grafikę pominięto)