

**Mazow.02.270.7001**

**UCHWAŁA Nr 741/XXXII/02  
RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY**

z dnia 30 sierpnia 2002 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻH - Wawrzyszew - Placówka Południowa.**

(Warszawa, dnia 17 października 2002 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 ze zm.) oraz stosownie do art. 9 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu: uchwały nr 264/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻH - Wawrzyszew - Placówka Południowa, uchwały nr 306/VIII/00 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 25 maja 2000r. zmieniającej uchwałę nr 264/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. Rada Gminy Warszawa-Bielany na wniosek Zarządu Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻH - Wawrzyszew - Placówka Południowa obejmujący obszar, zawarty pomiędzy ulicami: Wólczyńską, Conrada, Bogusławskiego, projektowana Trasą Mostową (Mostu Północnego), zwany dalej "planem".

**§ 2.** Granice obszaru objętego planem wyznaczono na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1:1.000, stanowiącym integralną część planu (załącznik nr 1 do uchwały).

**§ 3.** Celem planu jest umożliwienie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz ustalenie zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem warunków zrównoważonego rozwoju, w tym:

- kształtowania i utrzymania ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym,
- zagospodarowania wolnych terenów,
- komunikacji oraz uzbrojenia terenu.

**§ 4.** 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z warunkami, zasadami i standardami kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,

lokalnych warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu, w tym: linii zabudowy i wysokości obiektów,

zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,

tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów,

stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty za wzrost wartości gruntu na skutek uchwalenia planu,

zasad obsługi inżynierskiej w powiązaniu z siecią uzbrojenia gminy.

2. Plan zawiera ponadto ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- MU - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- KS/U - tereny obsługi komunikacji i zabudowy usługowej.

**§ 5.** 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązujące:

- granica terenu objętego planem,
- przeznaczenie terenów,
- symbole jednostek terenowych określających ich funkcje,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i postulatywny:

- obiekty i urządzenia projektowane,
- obiekty i urządzenia do zachowania,
- granica strefy oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych,
- klasyfikacja ulic.

**§ 6.** Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać w decyzjach administracyjnych według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały w rozdziale 2 (ustalenia ogólne) i rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących:

- struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu,
- układu drogowo-ulicznego,
- zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- ochrony środowiska.

**§ 7.** 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. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Bielany, 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 terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,

4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

5. obiekcie obniżającym standard warunków mieszkaniowych - należy przez to rozumieć obiekt usytuowany w obszarze lub sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej, powodujący w trakcie prowadzonej w nim działalności gospodarczej oczywiste pogorszenie warunków życia mieszkańców na tych terenach, przez np. emitowanie nieprzyjemnego zapachu, dymu lub oparów, hałasu przekraczającego normy dla zabudowy mieszkaniowej, generowanie ruchu drogowego, składowanie odpadów na otwartej przestrzeni itp.

6. obszarze funkcjonalnym - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub podstawowego i dopuszczalnego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

7. działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub taką jej część, która położona jest w całości w granicach obszaru przeznaczonego w planie na cele zabudowy, oraz spełnia wymagane dla danego obszaru warunki zagospodarowania i zabudowy,

8. nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną przez plan przebiegającą przez działki linię określającą najmniejszą, dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, której żaden budynek swoją nadziemną częścią kubaturową,

przekroczyć nie może, wyłączając balkony, loggie, tarasy i werandy wystające poza obrys nie więcej niż 1m;

9. zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową,

10. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym głównym wejściu do budynku do górnej najwyższej krawędzi dachu,

11. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane a także pomieszczenia w obiektach budowlanych, służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

12. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojeżdżających pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do zagospodarowania roślinnością, w tym wysoką oraz powierzchnie wód otwartych,

13. zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zielenią towarzyszącą zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki oraz zielenią projektowaną na dachach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

#### **1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna**

§ 8. Plan ustala dwa obszary funkcjonalne:

1. Obszar mieszkaniowo - usługowy - oznaczony symbolem MU,
2. Obszar obsługi komunikacji i usług - oznaczony symbolem KS/U.

§ 9. Plan ustala ściśle określone linie rozgraniczające obszary funkcjonalne.

§ 10. Plan nie dopuszcza realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 11. Plan dopuszcza możliwość zachowania z ewentualną przebudową lub rozbudową istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, połączonej z zabudową usługową, na działce nr ew. 12.

#### **2. Warunki i zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu**

§ 12. Plan ustala:

1. nakaz realizacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych,
2. zakaz lokalizowania wszelkich obiektów tymczasowych, z wyjątkiem związanych z prowadzoną budową,
3. zakaz lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych o wysokości większej niż 3m i powierzchni tablic przekraczającej 3m<sup>2</sup>,
4. dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych informujących o prowadzonej działalności gospodarczej i szyldów na budynkach, w których ta działalność jest prowadzona, w miejscu przewidzianym w zatwierdzonym projekcie budynku.
5. umieszczanie wolno stojących reklam i znaków informacyjno - plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej.

§ 13. Plan ustala minimalną wielkość nowotworzonej działki budowlanej na 3.000m<sup>2</sup>.

§ 14. Na terenach usług oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych w decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **3. Układ drogowo - uliczny**

§ 15. Plan wyznacza linie rozgraniczające dla:

- Trasy Mostu Północnego - główna ruchu przyspieszonego - wschodnią linię rozgraniczającą,
- ulicy Wólczyńskiej - główna - południową linię rozgraniczającą,

- ulicy Bogusławskiego - dojazdowa - północną linię rozgraniczającą,
- ulicy Conrada - zbiorcza - zachodnią linię rozgraniczającą.

**§ 16.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną projektowanego programu według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

2. Nakazuje się realizację wewnętrznego układu drogowego w obszarze objętym planem tak, aby po realizacji Trasy Mostu Północnego była możliwość połączenia go z ulicami obrzeżnymi zgodnie z rysunkiem planu.

3. Inwestorzy obiektów, korzystających z wjazdów z ulicy Bogusławskiego na teren Placówki Południowej będą zobligowani do poszerzenia jezdni ulicy Bogusławskiego w sposób zapewniający odpowiednią klasę ulicy w obrębie jej linii rozgraniczających, w części przylegającej do południowej granicy planu oraz do odpowiedniej przebudowy skrzyżowania z ulicą Conrada.

**§ 17.** 1. Plan nie wyznacza publicznych terenów do parkowania samochodów.

2. Potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy muszą zapewnić na własnym terenie według wskaźnika:

- minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
- minimum 30 stanowisk na 1.000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu.

#### **4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 18.** 1. Plan ustala jako zasady obsługi inżynierskiej:

- zaopatrzenie w wodę z wodociągów miejskich układu centralnego z istniejącego przewodu Ø200mm w ul. Wólczyńskiej, Ø300mm w ul. Conrada i Ø250 w ul. Bogusławskiego,
- odprowadzenie ścieków z zabudowy oraz wód deszczowych z terenów utwardzonych - do kanalizacji ogólnospławnej do istniejącego kolektora Ø0,80m w ul. Bogusławskiego, Ø12 w ul. Wólczyńskiej i 1,0 x 1,5m w ul. Conrada. Ścieki deszczowe z terenów zanieczyszczonych przed zrzutem do kanalizacji należy podczyścić celem usunięcia związków zawiesiny ogólnej i substancji ekstrahujących się eterem naftowym,
- zaopatrzenie w gaz (do celów ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i ciepłej wody) - z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø150mm w ul. Wólczyńskiej, Ø250 w ul. Bogusławskiego, Ø300 w ul. Conrada,
- zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci kablowo-napowietrznej 15kV wyprowadzonej ze stacji 110/15kV "Kaliszówka". Nakazuje się lokalizację stacji transformatorowych na terenie działek własnych, zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez dysponenta mocy,
- zaopatrzenie w ciepło - w zależności od potrzeb - z istniejącej magistrali 2DN Ø400mm zlokalizowanej wzdłuż ul. Wólczyńskiej, Ø500 w ul. Conrada, lub w oparciu o gaz. Preferowanym sposobem zaopatrzenia w ciepło jest miejska sieć ciepłna,
- obsługę telekomunikacyjną - z centrali telefonicznej położonej poza obszarem opracowania,
- usuwanie odpadów stałych - wywóz odpadów stałych - sposobem zorganizowanym dla terenu miasta. Na terenach inwestycji w granicach zajmowanych działek należy zapewnić miejsca na 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne (szkło, papier, plastik i odpady organiczne).

2. Adaptuje się istniejącą magistralę ciepłą 2DN Ø400mm zlokalizowaną przy ul. Wólczyńskiej.

3. Istniejący kanał ogólnospławny Ø250mm, zlokalizowany w zachodniej części obszaru objętego planem, należy przełączyć do istniejącego kanału Ø0,60/0,80m w ul. Bogusławskiego, a odcinek do ul. Nocznickiego przewiduje się do likwidacji.

4. Dopuszcza się likwidację lub modernizację istniejących sieci inżynierskich, obsługujących obiekty usługowe przewidywane do likwidacji.

5. Ochrona środowiska

**§ 19.** Plan ustala zakaz realizacji obiektów i inwestycji:

- szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- obniżających standard warunków mieszkaniowych,
- których uciążliwość wykracza poza granice własnej działki.

§ 20. Plan podaje orientacyjną szerokość stref możliwego oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych, mierzonych od zewnętrznych krawężników jezdni:

- Trasy Mostu Północnego - 40m,
- ul. Wólczyńskiej - 25m,
- ul. Conrada - 22m.

§ 21. Dla całego terenu MU plan ustala:

1. obowiązek informowania w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o uciążliwości tras komunikacyjnych,
2. nakaz realizacji zabezpieczeń przeciwhałasowych w oparciu o przepisy Polskiej Normy dotyczącej izolacyjności przegród w budynkach na podstawie indywidualnych analiz akustycznych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych planem**

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako: MU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej plan ustala:

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:

1. Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa nieuciążliwa.
2. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową z wbudowanymi usługami.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z wbudowanymi usługami - 20% w granicach własnej działki,
2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej - 15% w granicach własnej działki,
3. Maksymalna wysokość zabudowy - 15 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 50 m nad poziom terenu,
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczających ulic Wólczyńskiej i Trasy Mostu Północnego i 5m od linii rozgraniczających ul. Bogusławskiego, zgodnie z rysunkiem planu,
5. Plan ustala nakaz stosowania wzdłuż ulic, ciągów komunikacyjnych i na pograniczu terenu MU i KS/U szpalerów drzew oraz nasadzeń zielenią wysoką w przestrzeniach między budynkami.
6. Minimalna powierzchnia zieleni urządzonej i rekreacji - 25% powierzchni terenu.
7. Dopuszcza się zachowanie istniejącego obiektu mieszkalno-usługowego (oznaczonego na rysunku planu), z możliwością modernizacji i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu dla terenu MU.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako: KS/U - obszar obsługi komunikacji i usług plan ustala:

W zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi z zakresu obsługi komunikacji, jak: stacja paliw płynnych, stacja obsługi samochodów osobowych, salon samochodowy, myjnia.
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego, usług biurowych i administracji, usług gastronomicznych, usług turystycznych.

W zakresie warunków i zasad kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:

1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej - 15% w granicach własnej działki,

2. Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, nie więcej niż 15m nad poziom terenu,
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15m od linii rozgraniczających ulicy Conrada i 5m od linii rozgraniczających ul. Bogusławskiego, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Plan ustala nakaz stosowania wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych szpalerów drzew oraz nasadzeń zielenią wysoką w przestrzeniach między budynkami.

#### **Rozdział 4**

##### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 24. Plan ustala opłatę jednorazową wynoszącą 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrośnie w związku z uchwaleniem planu, pobieraną przy pierwszym zbyciu nieruchomości lub jej części po uchwaleniu planu. Dla terenów, których wartość pozostanie na dotychczasowym poziomie opłaty nie pobiera się.

#### **Rozdział 5**

##### **Przepisy końcowe**

§ 25. W odniesieniu do obszaru objętego granicami niniejszego planu tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą Rady Warszawy nr XXXV/199/92 w dniu 28 września 1992r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 15, poz. 184 z dnia 15 października 1992r.).

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Bielany.

§ 27. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, w miejscowej prasie i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Warszawa-Bielany.

§ 28. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

#### **ZAŁĄCZNIK**

##### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI REJONU URBANISTYCZNEGO ŻH - WAWRZYSZEW PLACÓWKA**

##### **POŁUDNIOWA**

##### **SKALA 1 : 1.000**

(grafikę pominięto)