

Mazow.02.284.7446

2002.11.19 zm.wyn.z

[Mazow.2009.86.2360](#) [pkt 1](#)

zm.wyn.z

[Mazow.2010.63.919](#) [ogólne](#)

**UCHWAŁA Nr 780/XXXVI/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY**

z dnia 9 października 2002 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu
urbanistycznego ZD Marymont - Marymont II część II.**

(Warszawa, dnia 4 listopada 2002 r.)

Na podstawie 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.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z 1994r. z późn. zm.), w wykonaniu uchwały nr 255/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 17 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD - Marymont II oraz uchwały nr 594/XX/02 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 17 stycznia 2002r. zmieniającej uchwałę nr 255/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 17 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ZD - Marymont -Marymont II część II - Rada Gminy Warszawa-Bielany uchwala:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalający przeznaczenie i sposób zagospodarowania ZD Marymont - Marymont II część II w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1.000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Obszar objęty planem ograniczony jest:

Od północy północną linią rozgraniczającą ulicy Podleśnej, od wschodu zachodnią linią rozgraniczającą ul. Klaudyny, od południa północną linią rozgraniczającą ul. Rudzkiej, od zachodu wschodnią linią rozgraniczającą ul. Lektykarskiej.

§ 3. 1. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej, usług ponadlokalnych, rekreacji oraz układu komunikacyjnego.

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone są na rysunku planu symbolem MWU;

2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej wraz z towarzyszącymi usługami oznaczone są na rysunku planu symbolem MU;

3) Tereny usług oświaty oznaczone są na rysunku planu symbolem UO;

4) Tereny usług technicznych miasta oznaczone są na rysunku planu symbolem UT;

5) Tereny usług komunikacyjnych oznaczone są na rysunku planu symbolem Ksu;

6) Tereny zieleni parkowej oznaczone są na rysunku planu symbolem ZP;

7) Tereny układu komunikacyjnego oznaczone są na rysunku planu symbolami opisanymi w rozdziale II.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się również przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, o których mowa w ust. 3 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4. 1. Obowiązującymi elementami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o odmiennym sposobie użytkowania,
- 3) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) klasyfikacja funkcjonalna ulic,
- 6) kierunki obowiązujących ścieżek rowerowych,
- 7) kierunki obowiązujących ciągów pieszych,
- 8) szpalery przyulicznej zieleni wysokiej,
- 9) cenne drzewa do bezwzględnego zachowania, w tym pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną,
- 10) zasięg warszawskiej strefy Krajobrazu Chronionego,
- 11) zasięg niezbędnych powiązań terenów zieleni.

2. Na rysunku planu naniesione są następujące oznaczenia informacyjne i postulatywne planu:

- 1) adaptowane granice podziałów własnościowych (działek ewidencyjnych),
- 2) strefy postulowanej lokalizacji usług w parterach budynków,
- 3) geometryczny układ jezdni i zatok postojowych,
- 4) rejony przystanków autobusowych,
- 5) budynki projektowane według zobowiązań formalno-prawnych.

§ 5. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek w decyzjach administracyjnych należy określać według ustaleń ogólnych i szczegółowych planu.

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

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu rejonu urbanistycznego ZD Marymont - Marymont II część II,

2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa-Bielany dotyczącą zagospodarowania części rejonu urbanistycznego ZD Marymont - Marymont II część II, 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 prawomocnych decyzji administracyjnych,

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

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 lub podstawowego i dopuszczalnego, 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 w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

9. obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.,

10. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych,

Usługi dzieli się na:

- a) uciążliwe tj. zaliczone w obowiązujących przepisach szczególnych do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska lub szczególnie uciążliwych dla środowiska,
- b) nieuciążliwe tj. takie które nie spełniają kryteriów określonych w pkt a).

11. zabudowie wielo- lub jednorodzinnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową o charakterze wielo- lub jednorodzinny definiowaną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

12. kierunkach obowiązujących ciągów pieszych - należy przez to rozumieć linię wytyczającą przebieg przejścia pieszego o szerokości minimalnej 2,0m wyodrębnioną z otoczenia poprzez nawierzchnię lub rysunek posadzki, przy czym ciąg pieszy może odchyłać się miejscowo od wyznaczonej linii do 10,0m.

13. handlu wyspecjalizowanym - należy przez to rozumieć obiekty o charakterze nietypowym, stanowiące usługi wyższego stopnia nie służące zabezpieczeniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

14. inwestycjach mogących pogorszyć stan środowiska - należy przez to rozumieć wszelkie działania i obiekty posiadające znaczący wpływ na środowisko.

15. wysokość budynków (określona w metrach) - należy przez to rozumieć odległość pomiędzy poziomem gruntu rodzimego, a najwyższym punktem budynku.

16. adaptacja - należy przez to rozumieć uznanie budynku lub funkcji terenu za zgodny z ustaleniami planu przy jednoczesnej możliwości zmiany tej funkcji na inną oraz dopuszczenie ewentualnych przekształceń zgodnych z ustaleniami planu.

17. zieleń wysoka - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające w stanie dojrzałym wysokość co najmniej 5,0m.

18. cenne drzewa - należy przez to rozumieć drzewa należące do gatunków o długim okresie (życia) wegetacji w warunkach miejskich oraz o wymiarach i stanie zdrowotnym rokującym możliwość dalszego wieloletniego zachowania (utrzymania).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 7. 1. W zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej ustala się:

1. generalne przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami terenów pomiędzy ulicami Lektykarską - Kiwerską - Schulza - Gombrowicza - Klaudyny - Pęcicką.

2. przeznaczenie na cele zabudowy wielorodzinnej z usługami terenów położonych pomiędzy ulicami Lektykarską - Pęcicką - Klaudyny - Rudzką oraz Lektykarską, Podleśną, Schulza, Kiwerską.

3. Wyklucza się wznoszenie obiektów usług oraz innych inwestycji uciążliwych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zieleni miejskiej.

§ 8. W zakresie struktury przestrzennej ustala się:

1. Dla nowo tworzonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) określa się minimalne wielkości działek:

- dla zabudowy szeregowej 200 m²
- dla zabudowy bliźniaczej 300 m²
- dla zabudowy wolno stojącej 500 m².

2) Normy powyższe nie mają zastosowania do działek prawomocnie wydzielonych w dacie wejścia w życie niniejszego planu.

3) Nieprzekraczalną wysokość budynków na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 3 kondygnacje czyli parter, piętro i mieszkalne poddasze.

4) Wysokość budynków nie powinna przekraczać 11,5m liczonych od obecnego poziomu gruntu rodzimego.

2. Dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się, jeżeli przepis nie stanowi inaczej:

1) Maksymalną ilość kondygnacji naziemnych na sześć wraz z mieszkalnym poddaszem.

2) Nieprzekraczalną wysokość budynków na 24,0m liczoną od poziomu kalenicy do obecnego poziomu gruntu rodzimego.

3. Dla nowo wznoszonej zabudowy usługowej (jeżeli dalsza część uchwały nie stanowi inaczej) maksymalna ilość kondygnacji wynosi 2.

§ 9. Na terenach publicznych oraz w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się obowiązek uwzględniania potrzeb osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności budynków i obiektów budowlanych.

§ 10. 1. Na terenie objętym planem (z wyjątkiem ust. 2 i 3), jeżeli przepis nie stanowi inaczej, nie dopuszcza się wznoszenia obiektów i budowli tymczasowych z wyjątkiem obiektów placu budowy.

2. Plan nie dopuszcza realizacji tymczasowych obiektów i urządzeń w liniach rozgraniczających ulic za wyjątkiem kiosków ulicznych obsługujących pasażerów transportu publicznego, bez możliwości zmiany przeznaczenia obiektu.

3. Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam wolno stojących z wyjątkiem:

- obszarów oznaczonych symbolami UO - usługi oświaty,
- ZP - zieleń parkowa,
- pasa drogowego ulicy Podleśnej i Rudzkiej.

4. Do czasu realizacji planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu.

§ 11. Terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych są ulice gminne, wyznaczone na rysunku planu wraz z infrastrukturą zawartą w liniach rozgraniczających ulic.

II. Ustalenia komunikacyjne

§ 12. Wyznacza się linie rozgraniczające oraz określa się szerokość ulicy Podleśnej (3KU_Z) - 25,0 ÷ 40,0m stanowiącej element podstawowego układu drogowo ulicznego.

§ 13. 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zagospodarowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych.

2. Ustala się przebiegi ulic, o których mowa w ust. 1 oraz określa ich szerokości:

- ulica Kiwerska (9KU_D) - dojazdowa - 16,5m - 9,0m
- ulica Sobocka (10KU_D) - dojazdowa - min. 11,0m
- ulica Pęcicka (11KU_D) - dojazdowa - min. 15,0m na odcinku Łomiańska-Lektykarska - 12,0m
- ulica Cząstkowska (12KU_D) - dojazdowa - min. 9,0m
- ulica Łomiańska (13KU_D) - dojazdowa - min. 10,0m
- ulica Pelplińska (14KU_D) - dojazdowa - min. 9,5m
- ulica Raduńska (15KU_D) - dojazdowa - min. 10,0m
- ulica Gombrowicza (25KU_D) - dojazdowa (sięgacz) - min. 10,5m
- ulica Schulza (26KU_D) - dojazdowa (sięgacz) - min. 12,0m z lokalnym przewężeniem o szerokości 4,0m dla doprowadzenia ciągu pieszego do ulicy Podleśnej.

§ 14. Ustala się przebiegi ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 29KP-J do 32KP-J, oraz określa się ich szerokości w liniach rozgraniczających:

- ulica Bohdziewiczza (29KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,0m z odcinkowym zawężeniem do 5,5m
- ulica Berenta (30KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,0m z odcinkowym zwężeniem do 5,0m
- ulica Stachury (31KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 7,0m
- ulica Grochowiaka (32KP-J) - ciąg pieszo-jezdny - min. 6,5m

§ 15. Ustala się przebiegi ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 35KP do 38 KP o szerokości w liniach rozgraniczających min. 3,0m oraz kierunki obowiązujących wewnątrzsiedlowych ciągów pieszych nie wyodrębnione z terenu.

§ 16. Ustala się przebiegi ścieżek rowerowych o szerokości co najmniej 3,0m.

§ 17. 1. Potrzeby w zakresie parkowania powinni zapewnić inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych inwestycji.

2. W ulicach o szerokości w liniach rozgraniczających min. 15,0m plan ustala możliwość realizacji zatok postojowych.

3. Ustala się następujące wskaźniki parkowania pojazdów:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1m.p./1 mieszkanie nie mniej niż 1m.p. na 60m² p.uż.
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1m.p./1 mieszkanie nie mniej niż 1m.p. na 60m² p.uż.
- biura i urzędy (administracja) 18 - 30m.p./ 1.000m² p.uż.
- usługi i handel 25 - 38m.p./1.000 m² p.uż.

III. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 18. 1. Ustala się, że obsługa inżynierska obszaru ZD Marymont II będzie oparta o istniejące systemy ogólnomiejskie, a w szczególności:

1) w zakresie kanalizacji, w układzie ogólnospławnym poprzez istniejącą sieć przepompowni ścieków Marymont.

2) w zakresie wodociągów z miejskiej sieci WUC zasilane bezpośrednio z magistrali DN 1.200 mm w ul. Rudzkiej i z magistrali DN 300 w ul. Marymonckiej.

3) w zakresie gazownictwa z istniejącej sieci gazowej.

4) w zakresie ciepłownictwa z istniejącej sieci ciepłej.

5) w zakresie elektroenergetyki na bazie istniejącej sieci 15 kV oraz przewidywanego RPZ Marymont i kabli 110 kV o kierunku RPZ Marymont, RPZ Młociny i RPZ Słodowiec.

2. Ustala się, że na całym terenie objętym uchwałą dopuszcza się sytuowanie wolno stojących lub wbudowanych stacji elektroenergetycznych bez konieczności zmiany niniejszej uchwały.

3. Ustala się, że ścieki deszczowe z terenów przeznaczonych pod zabudowę wprowadzane będą do ogólnospławnego systemu kanalizacji.

§ 19. 1. Plan adaptuje istniejące urządzenia inżynierskie z możliwością ich rozbudowy i przebudowy. Dopuszcza również rozwiązania przyłączy do urządzeń położonych poza terenem objętym planem.

1) Kanalizacja i wodociągi

Lp.	Nazwa ulicy	Rodzaj urządzenia		
		Wodociąg średnica DN [mm]	ogólnospławną φ [m]	Kanalizacja deszczowa φ [m]
1	2	3	4	5
1.	Od Pelplińskiej w kierunku wschodnim poprzez teren ZP3 na północ od ul. Sobockiej do ul. Klaudyny		1,00	
2.	Ul. Kiwerska, ulica osiedl za ul. Rajszewską do ul. Podleśnej	250		
3.	Ul. Kiwerska od Rajszewskiej do Klaudyny	100		
4.	Ul. Kiwerska - od Rajszewskiej do Klaudyny		0,40	
5.	Ul. Raduńska od bud. Nr 17 do Pęcickiej		0,30	
6.	Ul. Pęcicka		0,30÷0,60÷ 0,80÷0,30	
7.	Ul. Pelplińska - od Pęcickiej do Sobockiej		0,80	
8.	Ul. Pęcicka od Raduńskiej do Pelplińskiej	100		
9.	Ul. Pelplińska od Pęcickiej do Kiwerskiej	100		
10.	Ul. Berenta		0,30	

11.	Ulica osiedlowa do ul. Berenta od Pelplińskiej, ul. Berenta do ul. Łomiańskiej	100	
12.	Ul. Łomiańska od Rudzkiej do Sobockiej	100	
13.	Ul. Łomiańska od bud. 21A do Pęcńskiej		0,30
14.	Ul. Pęcńska od Łomiańskiej do Pelplińskiej		0,80
15.	ul. Bohdziewicza od ulicy osiedlowej poniżej ul. Sobockiej do ul. Łomiańskiej		0,30
16.	Ul. Bohdziewicza od str. pld. działki 67 do ulicy osiedlowej		0,30
17.	Ul. Łomiańska od posesji 67 do kier. pfn. do ul. Cząstkowskiej	100	
18.	Ul. Cząstkowska od Sobockiej do Pęcickiej		0,30
19.	Ul. Cząstkowska od Sobockiej do Pęcickiej	100	
20.	Ul. Pęcicka od Lektykarskiej do Łomiańskiej	100	
21.	Ul. Pęcicka od Lektykarskiej do Łomiańskiej		0,60
22.	Ul. Lektykarska od Rudzkiej do Podleśnej	100	
23.	Ul. Lektykarska od Wierzyńskiego do Pęcickiej		0,30
24.	Powyżej ul. Pęcickiej pomiędzy Gdańską a Lektykarską przez teren zabudowy do ul. Lektykarskiej		0,20
25.	Ul. Sobocka - od Pelplińskiej do Lektykarskiej	100	
26.	Ul. Kiwerska - od Klaudyny do Lektykarskiej	100	
27.	Ul. Pelplińska od Sobockiej do Kiwerskiej	100	
28.	Ul. Pelplińska od Kiwerskiej do kan. φ 1, 00		0,80
29.	Ul. Łomiańska od Kiwerskiej do Sobockiej	100	
30.	Ul. Łomiańska od Sobockiej do Kiwerskiej		0,30
31.	Ul. Sobocka od Cząstkowskiej do Łomiańskiej		0,30
32.	Ul. Cząstkowska - od Sobockiej do Kiwerskiej	100	
33.	Ul. Cząstkowska - od Sobockiej do Kiwerskiej		0,30
34.	Ul. Grochowiaka - na wys. bud. 27 do ul. Cząstkowskiej	100	
35.	Ul. Grochowiaka - od Cząstkowskiej Łomiańskiej		0,20
36.	Ul. Stachury	100	
37.	Ul. Stachury w kier. ul. Łomiańskiej		0,20
38.	Ul. Lektykarska od Smoleńskiego Kiwerskiej		0,40
39.	Ul. Kiwerska - do Cząstkowskiej		0,50
40.	Ul. Kiwerska do Łomiańskiej		0,60
41.	Ul. Kiwerska do Pelplińskiej		0,80
42.	Ul. Gombrowicza do Kiwerskiej		0,30
43.	Ul. Gombrowicza od Podleśnej do Kiwerskiej	100	
44.	Ul. Kiwerska od Gombrowicza do Pelplińskiej		0,30
45.	Ul. Schultza do Kiwerskiej		0,30
46.	Ul. Schultza od Podleśnej do Kiwerskiej	100	
47.	Ul. Podleśna do Lektykarskiej	150	

48. Ul. Podleśna od Lektykarskiej do Rajszewskiej 200

Przewody tłoczne 2 x \varnothing 1.000 + 2 x \varnothing 500

49. wzdłuż ul. Sobockiej na odc. p-nia
ścieków Marymont - ul. Kolektorska

2) Gazownictwo

Lp.	Nazwa ulicy	Gazociągi średn. ciśn.	Gazociągi niskiego ciśn.
1	2	3	4
1.	ul. Podleśna	-	\varnothing 200
2.	ul. Lektykarska	\varnothing 200	\varnothing 200
3.	ul. Kiwerska	-	\varnothing 100
4.	ul. Sobocka	-	\varnothing 100, \varnothing 80
5.	ul. Pęcicka	-	\varnothing 300
6.	ul. Częstkowska	-	\varnothing 80
7.	ul. Łomiańska	-	\varnothing 100
8.	ul. Pelplińska	-	\varnothing 100
9.	ul. Bohdziewiczza	-	\varnothing 80
10.	ul. Raduńska	-	\varnothing 100

Stacja red.-pom. II° o przepustowości max. 3.000 m³/h na terenie osiedla Ruda

3) Elektroenergetyka

Lp.	Nazwa ulicy	Kable średn. napięcia - 15 kV typ	ilość
1	2	3	4
1.	ul. Podleśna	HAKnFta 3 x 120	2
2.	ul. Lektykarska	HAKnFta 3 x 120	4
3.	ul. Kiwerska	HAKnFta 3 x 120	4
4.	ul. Sobocka	HAKnFta 3 x 120	1
5.	ul. Pęcicka	HAKnFta 3 x 120	7
6.	ul. Częstkowska	-	-
7.	ul. Łomiańska	-	-
8.	ul. Pelplińska	HAKnFta 3 x 120	2
9.	ul. Bohdziewiczza	HAKnFta 3 x 120	1

4) Ciepłownictwo

Lp.	Nazwa ulicy	Ciepło
1	2	3
1.	ul. Podleśna	2 x Dn 900/600 mm

- | | | |
|----|-----------------|---------------|
| 2. | ul. Lektykarska | 2 x Dn 700 mm |
| 3. | ul. Kiwerska | 2 x Dn 150 mm |

2. Ustala się nakaz podłączenia wszystkich nowo realizowanych budynków do miejskich sieci inżynierskich.

IV. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 20. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni.

1. Ochronę pomników przyrody poprzez wprowadzenie wokół nich 15m strefy ochronnej, w której wykluczone są prace budowlane i ziemne bez uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

2. Do pomników przyrody określonych w pkt 2 zalicza się:

- trzy jałowce wirginijskie, Łomiańska 10, nr rejestru 1240
- topola czarna, Rudzka 18A.

3. Ochronę cennych drzew i zadrzewień według rysunku planu, polegającą na zastrzeganiu w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu warunku zachowania istniejących na terenie drzew.

4. Zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu.

5. Zakaz lokalizowania inwestycji i usług uciążliwych, z wyjątkiem takich, których realizacja okaże się niezbędna do obsługi funkcji podstawowych.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania takich obiektów mogą być wydawane dopiero po opracowaniu oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, chyba że przepisy prawa stanowiąc będą inaczej.

6. Zakaz sytuowania emitorów zanieczyszczenia powietrza, z wyjątkiem obiektów, których lokalizacja wynika z obsługi funkcji podstawowych i dopuszczonych na obszarze planu. Obowiązuje wówczas uzyskanie decyzji o dopuszczalnej emisji.

7. Nakaz odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej.

8. Na terenie oznaczonym w planie symbolem MWU 7 wprowadza się obowiązek wykonania badań hydrologicznych przed podjęciem działań inwestycyjnych.

§ 21. W zakresie kształtowania środowiska:

1. Plan wyznacza tereny zieleni parkowej w liniach rozgraniczających tych terenów.
2. Ustala się wprowadzenie szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż ulic zgodnie z rysunkiem planu, w tym w szczególności zachowanie ciągu przyrodniczego wzdłuż ulicy Podleśnej.
3. Ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla wybranych terenów, oraz nakaz utrzymania dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowanych.
4. Ustala się wprowadzenie w decyzjach ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązku zapewnienia na każdej działce inwestycyjnej miejsca na selektywną zbiórkę odpadów.

V. Ochrona środowiska kulturowego

§ 22. W zakresie ochrony środowiska kulturowego ustala się że teren objęty planem znajduje się w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 23. [\(U\)](#) Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU/MU 1 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z

usługami.

Przeznaczenie podstawowe Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz jednorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne Wszelkie usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna Od strony ulicy Kiwerskiej i Schulza.

Powierzchnia aktywna biologicznie Ustala się nakaz zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych.

Wysokość zabudowy Dla budynków wielorodzinnych nie wyższa od obecnie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz nie więcej niż 6 kondygnacji;
Dla budynków jednorodzinnych nie więcej niż 3 kondygnacje, to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze - zgodnie z ust. 1 § 8 uchwały.

Formy parkowania: Parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.

Nie dopuszcza się takich podziałów terenu, które spowodowałyby konieczność bezpośredniego dojazdu od ulic Podleśnej i Lektykarskiej.

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy Ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
Określa się w odległości minimalnej 5,0m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 24. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU 3 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Przeznaczenie podstawowe Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Przeznaczenie dopuszczalne Usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym usługi wolno stojące. Obiekty tych usług powinny być dostępne od strony ulic Rudzkiej i Pęcickiej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna Od strony ulicy Pęcickiej.

Powierzchnia aktywna biologicznie Ustala się nakaz zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych.

Wysokość zabudowy Określa się na maksimum 8 kondygnacji naziemnych.

Formy parkowania: Parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.

Nie dopuszcza się takich podziałów terenu, które spowodowałyby konieczność bezpośredniego dojazdu od ulicy Rudzkiej.

Nie dopuszcza się wtórnych podziałów istniejących działek ewidencyjnych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy Ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Określa się w odległości minimalnej 5,0m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 25. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MWU 7 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami.

Przeznaczenie podstawowe Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Przeznaczenie dopuszczalne Wszelkie usługi nieuciążliwe dla otoczenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym usługi wolno stojące. Obiekty tych usług powinny być dostępne od strony ulic Rudzkiej i Lektykarskiej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna Od strony ulic Rudzkiej, Pęcickiej, Lektykarskiej i Łomiańskiej.

Powierzchnia aktywna biologicznie Ustala się nakaz zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych.

Wysokość zabudowy Określa się na 4 kondygnacje naziemne, przy czym dopuszcza się akcenty wysokościowe w formie wyższych części budynku do 6 kondygnacji.

Formy parkowania: Parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.

Nie dopuszcza się takich podziałów terenu, które spowodowałyby konieczność bezpośredniego dojazdu od ulic Lektykarskiej i Rudzkiej.

Nie dopuszcza się wtórnych podziałów istniejących działek ewidencyjnych.

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy Ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
Określa się w odległości minimalnej 5,0m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 26. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MU następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i z usługami.

Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich formach.
Przeznaczenie dopuszczalne	Nieuciążliwe wbudowane usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Powierzchnia aktywna biologicznie Ustala się nakaz zachowania co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych.

Wysokość zabudowy Maksimum 3 kondygnacje naziemne, to jest parter, piętro i mieszkalne poddasze - zgodnie z ust. 1 § 8 uchwały.

Formy parkowania: Parkowanie na terenie inwestycji własnej, również dla obiektów zabudowy usługowej, według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.
Nie dopuszcza się takich podziałów terenu, które spowodowałyby konieczność bezpośredniego dojazdu od ulic Podleśnej i Klaudyny.
Na terenach przylegających do ulicy Sobockiej od strony północnej, rezerwuje się pas terenu o szerokości 3.0m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy, przeznaczony na ułożenie uzbrojenia inżynieryjnego.

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy Ustala się obowiązujące nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
Określa się w odległości minimalnej 5,0m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
Na obszarze położonym po wschodniej stronie ulicy Raduńskiej adaptuje się istniejące uzbrojenie położone pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy.

§ 27. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem UO 1 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren usług oświaty

Przeznaczenie podstawowe	Usługi oświaty szkolnej wszelkiego typu.
Przeznaczenie dopuszczalne	Obiekty administracyjne i techniczne służące bezpośrednim celom oświaty; Obiekty sportowe służące celom oświaty. Adaptacja istniejących obiektów oświaty z możliwością przebudowy i rozbudowy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna	Od strony ulicy Kiwerskiej.
Wysokość zabudowy	Wysokość nowowznoszonych budynków nie więcej niż wysokość budynków istniejących, to jest 3 kondygnacje.
Formy parkowania:	Parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 28. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP 3 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zieleni

Przeznaczenie podstawowe	Zieleń parkowa urządzona.
--------------------------	---------------------------

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

	Zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów technicznych służących obsłudze obiektu.
Formy parkowania:	Parkowanie pojazdów wyłącznie w liniach rozgraniczających układu komunikacyjnego.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 29. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem UT 2 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren usług technicznych miasta.

Przeznaczenie podstawowe Funkcje techniczne miasta służące celom elektroenergetyki.

Przeznaczenie dopuszczalne Administracja służąca funkcjom technicznym miasta.
Adaptacja istniejącego obiektu z możliwością przebudowy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wysokość zabudowy Wysokość budynków nie może przekraczać wysokości zabudowy bezpośrednio sąsiadującej, to jest 4 kondygnacji.

Formy parkowania: Parkowanie na terenie inwestycji własnej według wskaźnika ustalonego w § 17 uchwały.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 30. ⁽²⁾ Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem KSu 1 następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren usług komunikacyjnych

Przeznaczenie podstawowe Usługi komunikacyjne - stacja obsługi i sprzedaży samochodów.

Adaptacja istniejącej stacji obsługi wraz z salonem sprzedaży samochodów *bez możliwości rozbudowy*.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna Od strony ulicy Pęcickiej.

Wysokość zabudowy Wysokość budynków ustala się na 2 kondygnacje.

Dopuszcza się sytuowanie reklam wolno stojących z uwzględnieniem § 10 ust. 3.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:
lokalnych przepompowni ścieków;
stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

§ 31. Plan ustala na obszarze wewnątrz linii rozgraniczających ulic następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren komunikacji

Przeznaczenie podstawowe Obszary układu komunikacyjnego.

Adaptacja istniejących obiektów z możliwością przebudowy i rozbudowy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Według zasad i warunków określonych w rozdziale II.

Zakaz sytuowania reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 20 i 21 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:

lokalnych przepompowni ścieków;

stacji transformatorowych 15/0,4 kV;

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 32. W odniesieniu do obszarów objętych niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urzędowy Województwa Warszawskiego z 1992r. Nr 15, poz. 184).

§ 33. Ustala się następującą wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości:

1) Dla terenów MWU 3, 7 - 30%.

2) Dla terenów MU - 0%.

3) Dla pozostałych terenów - 0%.

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

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

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

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU MARYMONT II

(grafikę pominięto)

¹⁾ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, wyrokiem z dnia 3 października 2008 r. sygn. akt IV SA/WA 1174/08 ([Mazow.09.86.2360](#)) stwierdził nieważność uchwały w części określonej w § 23 pkt 2 we fragmencie "Dostępność komunikacyjna Od strony ulicy Kiwerskiej i Schulza".

²⁾ Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2009 r. sygn. akt IV SA/Wa 836/09 ([Mazow.10.63.919](#)) stwierdził nieważność uchwały w części określonej w § 30 pkt 1 we fragmencie "bez możliwości rozbudowy".