

**Mazow.01.54.515**

2001.04.13 zm.

[Mazow.2001.54.516 § 1](#)

**UCHWAŁA Nr 432/II/01**  
**RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY**  
z dnia 19 stycznia 2001 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny**  
**- część II a planu.**

(Warszawa, dnia 29 marca 2001 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139), stosownie do art. 9 tej ustawy, w wykonaniu:

1. uchwały nr 263/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny;
2. uchwały nr 236/XXII/99 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 26 listopada 1999r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Młociny;
3. uchwały nr 385/XVI/00 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 26 października 2000r. w sprawie zmiany uchwały nr 236/XXII/99 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 26 listopada 1999r.

Rada Gminy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Młociny - część II a planu, zwany dalej planem.

**§ 2.** 1. Obszar objęty planem zawarty jest pomiędzy: południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Pułkowej z wyłączeniem działek nr 77, 79/3, 81/1, 82, północno-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Heroldów, południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Improwizacji, północno-zachodnią granicą działki nr 100 (obręb 7-10-04), południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Encyklopedycznej i południowo-wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Pasymskiej.

2. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu (załącznik nr 1 do uchwały).

**§ 3.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń,
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,
- 5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 4.** 1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

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

- 1) granice terenu objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach
  - 3) zagospodarowania, tj. granice jednostek terenowych oraz linie rozgraniczające ulic,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 5) zasięgi stref lokalnych ograniczeń dla inwestowania i zagospodarowania,
  - 6) symbole jednostek terenowych określających ich funkcje.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 pełnią funkcję informacyjną.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni i zagospodarowania terenu**

Słownik terminów użytych w tekście planu

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

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 3) jednostce terenowej - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wynikające z funkcji przyjętych na obszarze określonej jednostki terenowej,
- 5) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na obszarze określonej jednostki terenowej funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem funkcji podstawowych,
- 6) zachowaniu istniejącej zabudowy (istniejących budynków) - należy przez to rozumieć możliwość pozostawienia na stałe budynków istniejących,
- 7) małych domach mieszkalnych - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający nie więcej niż 4 mieszkania,
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- 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) usługach (bez bliższego określenia ich profilu) - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, służące szeroko rozumianej funkcji usługowej (przede wszystkim w zakresie handlu, biur i rzemiosła) bądź funkcjom administracji, wymiaru sprawiedliwości i utrzymania porządku publicznego, z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów, handlu hurtowego wymagającego magazynów, a także obiektów wymagających placu składowego, zaplecza warsztatowego o powierzchni przekraczającej 50m<sup>2</sup> lub bazy pojazdów transportu towarowego,
- 11) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, nastawione na obsługę mieszkańców i użytkowników najbliższego rejonu, położonego w promieniu ok. 500 m od obiektu (lokalu),
- 12) obiektach usługowych małogabarytowych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, których kubatura ogólna nie przekracza 150m<sup>3</sup> na jeden obiekt (lokal),
- 13) funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć - usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej,
- 14) 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;

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

16) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki;

17) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zieleni towarzyszącą zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki oraz zieleni projektowaną na dachach budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,

18) 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.

**§ 6.** W planie określa się zasięgi terenów o jednakowych rodzajach przeznaczenia i jednakowych zasadach zagospodarowania, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwane dalej jednostkami terenowymi.

**§ 7.** W uzasadnionych przypadkach dla poszczególnych jednostek określa się również dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące oraz warunki jego dopuszczenia.

**§ 8.** Ustala się, że funkcjami wiodącymi na obszarze objętym planem są funkcje mieszkaniowa i usługowa.

**§ 9.** W planie wyodrębnia się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN

Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem UM

Tereny zabudowy usług kultu religijnego - oznaczone na rysunku planu symbolem UK

Ciągi komunikacyjne - wyodrębnione liniami rozgraniczającymi tereny ulic oznaczone na rysunku planu trzyznakowymi symbolami:

KDE, KDL, KDD, w których:

a) dwie pierwsze litery - KD oznaczają ciąg komunikacyjny

b) trzecia litera określa funkcję danego ciągu komunikacyjnego w systemie komunikacji miejskiej:

– E - ulica ekspresowa,

– L - ulica lokalna,

– D - ulica dojazdowa

– symbol KP-J oznacza ciąg pieszo-jezdny

**§ 10.** Plan wyznacza zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:

– tereny położone w liniach rozgraniczających ulic wyznaczonych na rysunku planu;

– tereny ulic.

**§ 11.** Plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających ulic .

**§ 12.** Ustala się następujące rodzaje lokalnych ograniczeń lub utrudnień w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, o których mowa w § 3 ust. 3, w związku z którymi wyznacza się na rysunku planu strefy ich obowiązywania i określa się na ich obszarze wymagania szczególne dla inwestowania i zagospodarowania:

1. Ograniczenia wynikające z ochrony konserwatora zabytków funkcjonujące na wyznaczonych obszarach stref .

2. Ograniczenia wynikające z położenia terenu w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 110kV.

3. Ograniczenia wynikające z położenia terenu w zasięgu oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych,

4. Ograniczenia wynikające z położenia terenu w strefie ochrony Skarpy Warszawskiej.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

1. Ogrodzenie powinno być sytuowane w linii rozgraniczającej, z tym że dopuszcza się jego miejscowe wycofanie w głąb działki,

2. Ogrodzenie zewnętrzne powinno spełniać następujące warunki:

- maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2 metrów od poziomu terenu,
- ogrodzenie pełne (nie ażurowe) nie może być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu,

**§ 14.** Ustala się generalne zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

1. Dopuszcza się rozmieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych, przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych (prawo budowlane, przepisy dotyczące bezpieczeństwa ruchu drogowego itp.) w formie

- słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3 metry i średnicy nie większej niż 1,2 metra,
- tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna: wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5 metrów, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 18m<sup>2</sup>.

2. Nie dopuszcza się umieszczania reklam:

- na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej, znajdujących się w obrębie ciągów komunikacyjnych,
- na terenach zieleni miejskiej i terenach leśnych,
- w tzw. Strefie ciszy, zastrzeżonej wyłącznie dla znaków Miejskiego Systemu Informacji i urządzeń infrastruktury miejskiej; strefę tę stanowią powierzchnie obejmujące jezdnie ulic i placów wraz z pasami terenu po obu stronach jezdni po 5 metrów od krawężnika w ulicach i placach podstawowego układu miejskiego, po 2 metry od krawężnika w ulicach lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD.

3. Umieszczanie wolnostojących reklam i znaków informacyjno -plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej oraz nie może z powodu przesłonięcia zakłócać widoków na obiekty zabytkowe i utrudniać odczytywania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych.

**§ 15.** 1. Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem zachowania wartości użytkowych (jako działka budowlana) wszystkich części terenu pozostałych po podziale.

2. Każda działka winna mieć zapewnioną możliwość dojazdu (bezpośredniego lub pośredniego) od układu ulic wyznaczonych w planie.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowoutworzonej działki:

800m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie małego domu mieszkalnego

600m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego

400m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.

**§ 16.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej i terenach zabudowy usługowo - mieszkaniowej ustala się:

1. Dopuszcza się realizację nowych lub modernizację istniejących urządzeń komunikacyjnych tj. dojazdów do budynków, placów manewrowych, miejsc parkingowych, służących obsłudze zainwestowania.

2. Dopuszcza się realizację nowych lub modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, służącej obsłudze zainwestowania.

3. W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się trasy dla infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska kulturowego**

**§ 17.** 1. Plan ustala obszar objęty pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej - granicę strefy oznaczono na rysunku planu.

2. Na obszarze w granicach pośredniej strefy konserwatorskiej obowiązuje uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków realizacji zamierzonych inwestycji na poziomie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska**

**§ 18.** 1. Ustala się obowiązek ochrony i intensyfikacji istniejących zadrzewień w obszarach zurbanizowanych (zabudowy mieszkaniowej i usługowej) celem zapewnienia trwałości i naturalnej odnawialności elementów zieleni. W realizacji powyższego ustala się nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych działkach określonej procentowo w stosunku do całej powierzchni działki. Wielkość tę, jako wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa się w ustaleniach dla poszczególnych jednostek terenowych.

2. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska (Rozp. MOŚZNiL w sprawie inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi z 13.V.1995r.).

3. Ewentualna uciążliwość obiektów usługowych nie może wykraczać poza teren działki, na której jest zlokalizowany obiekt.

4. Dla obiektów mogących pogorszyć stan środowiska wymagane jest wykonanie oceny oddziaływania tych obiektów na środowisko, która w szczególności zawierać powinna określenie potencjalnych zagrożeń dla otoczenia, takich jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego czy inne zagrożenia mogące powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

5. W strefie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług produkcyjnych, baz, magazynów oraz innych obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości oraz obniżenie standardu warunków mieszkaniowych.

6. Ustala się szerokość strefy możliwego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych - od trasy podstawowego układu miejskiego - ul. Pułkowej mierzonej od zewnętrznych krawężników jezdni: 50 metrów.

7. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 8 ustala się:

- obowiązek informowania w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o uciążliwości hałasu komunikacyjnego,
- wyposażenie w zabezpieczenia akustyczne zapewniające nieprzekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi
- zakazuje się sytuowania obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej.

8. Dla terenów leżących w zasięgu Skarpy Warszawskiej (w granicach strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu) obowiązuje na etapie decyzji o warunkach zabudowy każdorazowe uzgadnianie inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **Rozdział 5**

##### **Ustalenia dla terenów komunikacyjnych**

**§ 19.** 1. Dla ulic stanowiących granicę planu nie wchodzących w obszar planu wyznacza się linie rozgraniczające:

- ul. Pułkowej - południowo-zachodnią linię rozgraniczającą
- ul. Heroldów - północno- zachodnią linię rozgraniczającą
- ul. Pasymskiej - południowo-wschodnią linię rozgraniczającą.

2. Dla prowadzenia komunikacji autobusowej wyznacza się w granicach planu ul. Encyklopedyczną (ciąg Encyklopedyczna - Michaliny - Anny Jagiellonki) (5KD<sub>L</sub>).

**§ 20.** 1. Dla obsługi istniejącego i nowego zainwestowania na obszarze objętym planem ustala się układ ulic lokalnych i dojazdowych.

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

- ulica 3KD<sub>L</sub> (ul. Heroldów odc. ul. Pułkowa - ul. Encyklopedyczna) - północno- zachodnia linia rozgraniczająca
- ulica 5KD<sub>L</sub> (ul. Encyklopedyczna) - lokalna - 15,0m

- ulica 6K<sub>D</sub> (ul. Improwizacji) - dojazdowa - 20,0m
- ulica 7K<sub>D</sub> (ul. Heroldów na odc. ul. Encyklopedyczna - ul. Improwizacji) - północno -zachodnia linia rozgraniczająca
- ulica 19K<sub>D</sub> (ul. Królowej Jadwigi) - dojazdowa -15,0m
- ulica 25K<sub>D</sub> (ul. Pasymaska) - południowo-wschodnia linia rozgraniczająca.

§ 21. Ustala się przebieg ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KP-J - (ul. Biograficzna) o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m.

§ 22. <sup>(1)</sup> 1. W zakresie urządzeń parkingowych ustala się następujące wskaźniki dla zaspokojenia potrzeb postojowych:

- dla biur i usług - min. 35 stanowisk/1000m<sup>2</sup> pu.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 stanowiska/1 domek (lokal)
- dla zabudowy wielorodzinnej - 1,2 stanowiska/1 mieszkanie, a w formie małego domu mieszkalnego - 1,5 stanowiska/ 1 mieszkanie
- przy czym inwestorzy mają obowiązek zapewnienia realizacji miejsc parkingowych na terenie własnym inwestycji.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia z zakresu uzbrojenia inżynierskiego**

#### Zaopatrzenie w wodę

§ 23. 1. Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z Wodociągów Układu Centralnego.

2. Dla zasilenia obszaru w wodę, należy zrealizować magistralę wodociągową w ul. Pułkowej, główny przewód wodociągowy dla tego obszaru w ul. Pasymskiej i Królowej Jadwigi oraz rozbudować sieć rozdzielczą wodociągową w ulicach projektowanych.

3. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej plan dopuszcza dla terenów budownictwa jednorodzinnego zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działce.

#### Kanalizacja

§ 24. 1. Plan ustala na obszarze planu budowę systemu kanalizacji ogólnospławnej ograniczonej, do odprowadzenia wód deszczowych z układu drogowego z terenów usługowych, parkingów i terenów zabudowy wielorodzinnej. Wody deszczowe z terenów zabudowy jednorodzinnej odprowadzić należy na tereny ogródków przydomowych.

2. Ścieki i wody deszczowe odprowadzane będą w systemie pompowym poprzez sieć miejską do oczyszczalni zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, która będzie wyznaczona w układzie kanalizacji miasta dla lewobrzeżnej części Warszawy.

3. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej na terenach budownictwa jednorodzinnego plan dopuszcza stosowanie rozwiązań kanalizacji indywidualnej na działce.

#### Zaopatrzenie w gaz

§ 25. 1. Plan ustala dostarczenie gazu przewodowego dla pokrycia pełnych potrzeb na cele ogrzewania pomieszczeń, przygotowania posiłków i ciepłej wody.

2. Bezpośrednim źródłem zasilenia w gaz obszaru Młocin będzie istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia 300 mm w ul. Pułkowej.

3. Plan ustala konieczność rozbudowy istniejącego układu sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia w dostosowaniu do perspektywicznych potrzeb - w oparciu o istniejący szkielet układu sieci.

#### Elektroenergetyka

§ 26. 1. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną obszaru objętego planem z sieci elektroenergetycznej kablowo-napowietrznej 15kV wy-prowadzonej z istniejącej stacji 110/15 kV "Młociny".

2. Plan nakazuje lokalizację stacji transformatorowych na terenie działek własnych, zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez

Zakład Energetyczny. Lokalizacja stacji nie wymaga rezerwacji w planie i może być ustalona każdorazowo (wg potrzeb), bez konieczności przeprowadzenia zmiany planu.

3. Plan ustala adaptację przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV relacji stacja energetyczna 400/110 kV "Mory" - stacja 110/15 kV "Młociny" oraz zasięgi ograniczeń jakie ta linia będzie powodować dla zagospodarowania terenu. Trasa przebiegu linii oraz zasięg ograniczeń jest wyznaczony na rysunku planu.

4. W sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV ustala się strefy o szerokości 19 m licząc od osi linii. Lokalizacja obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka inna działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu znajdującego się w tych strefach wymaga każdorazowo rozpatrzenia indywidualnego przy współudziale specjalisty Zakładu Energetycznego Warszawa - Teren SA.

#### Zaopatrzenie w ciepło

§ 27. 1. Zgodnie z ustaleniem § 26 podstawowym źródłem zaopatrzenia w ciepło jest gaz ziemny.

2. Dopuszcza się również zaspokajanie potrzeb cieplnych odbiorców z miejskiej sieci ciepłej z możliwością jej rozbudowy i modernizacji.

#### Telekomunikacja

§ 28. 1. Plan ustala pełną obsługę telefoniczną obszaru z central telefonicznych Żoliborza.

2. Pełna obsługa telefoniczna wymagać będzie rozbudowy sieci telefonicznej i budowy nowych szafek kablowych na obszarze opracowania oraz przydziału nowych numerów telefonicznych.

#### Usuwanie nieczystości

§ 29. Ustala się zasadę wywozu odpadków stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na tereny składowania, przeróbki lub spalania, znajdujące się poza obszarem opracowania.

Odpady płynne należy wywozić taborem asenizacyjnym do punktów zlewnych na sieci kanalizacyjnej, wyznaczonych dla m.st. Warszawy.

### Rozdział 7

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek terenowych

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenów mieszkalnictwa wielorodzinnego (MW)

W skład terenów MW wchodzi jednostki terenowe: 34 MW, 35 MW.

§ 31. <sup>(2)</sup> Na terenie jednostki 34 MW plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu
  - 1.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna
  - 1.2. Przeznaczenie towarzyszące usługi nieuciążliwe lub inne związane z obsługą mieszkańców usytuowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, małe obiekty kubaturowe, skomponowane z zabudową mieszkaniową
- 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 2.1. Kształtowanie przestrzenne Nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych i ulic.  
Min. 25 % pod warunkiem urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej co
  - 2.2. Powierzchnia biologicznie czynna najmniej 40 % pow. terenu inwestycji (osiedla) - w tym:  
- 25 % pow. biol. czynnej  
- 15 % zieleni urządzonej
  - 2.3. Wysokość zabudowy Do 4,5 kond. - wysokość 19m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kaleniczy dachu



- 2.4. Zasady podziału terenów Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie
- 2.5. Dostępność komunikacyjna od ulic Heroldów- 3 KDL, Królowej Jadwigi - 19 KDD, ciągu pieszo-jezdnego - 3 KP-J
- 2.6. Parkowanie potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: 1,2 stanowiska/1 mieszkanie,  
zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.  
Zaleca się realizację garaży w podziemiach budynków mieszkalnych.

§ 32. <sup>(3)</sup> Na terenie jednostki 35 MW plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu
- 1.1. Przeznaczenie podstawowe Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- 1.2. Przeznaczenie towarzyszące Usługi nieuciążliwe lub inne związane z obsługą mieszkańców usytuowane w budynkach mieszkalnych lub wolnostojące, małe obiekty kubaturowe, skomponowane z zabudową mieszkaniową
- 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
- 2.1. Kształtowanie przestrzeni Nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych.  
Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych i ulic.
- 2.2. Powierzchnia biologicznie czynna Min. 25% pod warunkiem urządzenia zieleni na powierzchni stanowiącej co najmniej 40% pow. terenu inwestycji (osiedla) - w tym:  
- 25% pow. biol. czynnej  
- 15% zieleni urządzonej
- 2.3. Wysokość zabudowy Do 4,5 kond. - wysokość 19m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu
- 2.4. Zasady podziału terenów Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie
- 2.5. Dostępność komunikacyjna od ulic Heroldów - 3 KDL, Królowej Jadwigi - 19 KDD, Encyklopedycznej - 5 KDL
- 2.6. Parkowanie potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: 1,2 stanowiska/1 mieszkanie,  
zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.  
Zaleca się realizację garaży w podziemiach budynków mieszkalnych.



3. Warunki ochrony środowiska kulturowego Na części terenu, w obszarze określonym na rysunku planu granicą strefy obowiązują uwarunkowania dotyczące pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 17

**§ 33.** Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 36 MN

**§ 34.** Na terenie jednostki 36 MN plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu
- 1.1. Przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością remontów lub rozbudowy na warunkach przyjętych w niniejszych ustaleniach.
- 1.2. Przeznaczenie towarzyszące Usługi nieuciążliwe - z zakresu usług podstawowych i rzemiosła, wbudowane w budynek mieszkalny
- 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
- 2.1. Kształtowanie przestrzeni Nakazuje się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych.
- 2.2. Powierzchnia biologicznie czynna min. 40%
- 2.3. Wysokość zabudowy Do 2,5 kond. - wysokość 12m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu  
Ustala się minimalną powierzchnię nowoutworzonej działki:  
- 800m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie małego domu mieszkalnego
- 2.4. Zasady podziału terenów - 600m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego  
- 400m<sup>2</sup> dla domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej.
- 2.5. Dostępność komunikacyjna od ulic: Heroldów - 3 KDL, Encyklopedycznej - 5 KDL  
Potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: 2 stanowiska/1 dom(lokal)
- 2.6. Parkowanie Nakazuje się lokalizowanie garaży i pomieszczeń gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym.

**§ 35.** Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej - UM

W skład terenów UM wchodzi jednostki: 31 UM, 32 UM, 33 UM.

**§ 36.** Dla terenu 31 UM plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu zabudowa usługowa , zabudowa mieszkaniowa
- Przeznaczenie
- 1.1. podstawowe Dopuszcza się zabudowę usługową, nieuciążliwą z zakresu usług handlu, rzemiosła, gastronomii, administracji, obsługi finansowej, rozrywki, kultury, turystyki i nie obniżającą standardu warunków mieszkaniowych otaczających terenów mieszkaniowych.  
Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej oraz małych domów mieszkalnych
- 2 Warunki zabudowy i

	zagospodarowania terenu	
2.1.	Powierzchnia biologicznie czynna	- dla zabudowy usługowej - 40 % - dla zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszk. - 75%
2.3.	Wysokość zabudowy	Do 2,5 kond. - wysokość 12m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie.
2.4.	Zasady podziału terenów	Ustala się min. pow. działek: - 800m <sup>2</sup> dla zabudowy w formie małego domu mieszkalnego - 600m <sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 400m <sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej
2.5.	Dostępność komunikacyjna	od ulic: Pułkowej (ulica serwisowa w pasie drogi), Pasymskiej - 25KDD, Królowej Jadwigi - 19 KDD, potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika: - 2 stanowiska/1 dom (lokal) dla zabudowy mieszkaniowej
2.6.	Parkowanie	- 35m.p./1000m <sup>2</sup> pu dla zabudowy usługowej Zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
3.	Warunki ochrony środowiska kulturowego	Obowiązują uwarunkowania dotyczące pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 17
4.	Warunki ochrony środowiska przyrodniczego	Obowiązują uwarunkowania dotyczące strefy ochrony Skarpy Warszawskiej - zawarte w § 18 ust. 8 Obowiązują uwarunkowania dotyczące terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych zawarte w § 18 ust. 6.

**§ 37.** Dla terenu 32 UM plan ustala:

1 Przeznaczenie terenu

	Przeznaczenie	zabudowa usługowa , zabudowa mieszkaniowa Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej oraz małych domów mieszkalnych
1.1.	podstawowe	Dopuszcza się zabudowę usługową, nieuciążliwą i nie obniżającą standardu mieszkaniowego otaczających terenów mieszkaniowych, Dopuszcza się możliwość adaptacji elementów istniejącej zabudowy usługowej stałej i w dobrym stanie technicznym - z włączeniem jej do zespołu nowej zabudowy

- Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
- 2.1. Powierzchnia biologicznie czynna - dla zabudowy usługowej - 30%  
- dla zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszk. - 75%
- 2.3. Wysokość zabudowy Do 3,5 kond. - wysokość 15m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu  
Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie  
Ustala się min. pow. działek:  
- 800m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie małego domu mieszkalnego  
- 600m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej  
- 400m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej
- 2.4. Zasady podziału terenów
- 2.5. Dostępność komunikacyjna od ulic:, Pasymskiej - 25KDD, Królowej Jadwigi - 19 KDD, Encyklopedycznej - 5 KDL  
potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika:  
- 2 stanowiska/1 dom (lokal) dla zabudowy mieszkaniowej  
- 35m.p./ 1000m<sup>2</sup>pu dla zabudowy usługowej
- 2.6. Parkowanie Zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
3. Warunki ochrony środowiska kulturowego Obowiązują uwarunkowania dotyczące pośredniej strefy ochrony konserwatorskiej, zawarte w § 17
4. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego Ustala się zakaz zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe pobliskich terenów leśnych a w szczególności ustala się zakaz działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych lub ich zanieczyszczenia

### § 38. Dla terenu 33 UM plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu usługi, zabudowa mieszkaniowa  
Ustala się adaptację istniejącej zabudowy usługowej z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy
- 1.1. Przeznaczenie podstawowe Dopuszcza się zabudowę usługową, nieuciążliwą i nie obniżającą standardu mieszkaniowego otaczających terenów mieszkaniowych,  
Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej oraz małych domów mieszkalnych

- 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
- 2.1. Powierzchnia biologicznie czynna - dla zabudowy usługowej - 30%  
- dla zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszk. - 75%
- 2.3. Wysokość zabudowy Do 3,5 kond. - wysokość 15m mierzona od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu  
Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie  
Ustala się min. pow. działek:
- 2.4. Zasady podziału terenów - 800m<sup>2</sup> dla zabudowy w formie małego domu mieszkalnego  
- 600m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej  
- 400m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej
- 2.5. Dostępność komunikacyjna od ulic: Pułkowej (ulica serwisowa w pasie drogi), Heroldów - 3 KDL, Królowej Jadwigi - 19 KDD, Biograficznej - ciąg pieszo-jezdny - 3 KP-J  
potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym w ilości wynikającej ze wskaźnika:  
- 2 stanowiska/1 dom (lokal) dla zabudowy mieszkaniowej
- 2.6. Parkowanie - 35m.p./1000m<sup>2</sup>pu dla zabudowy usługowej  
Zakazuje się realizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy zespołów garaży pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.
3. Warunki ochrony środowiska przyrodniczego Obowiązują uwarunkowania dotyczące terenów położonych w zasięgu stref oddziaływania akustycznego tras komunikacyjnych zawarte w § 18 ust. 6

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu usług kultury - kultu religijnego - 39 UK

§ 40. Na terenie jednostki 39 UK plan ustala:

- 1 Przeznaczenie terenu
- 1.1. Przeznaczenie podstawowe usługi kultu religijnego adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy
- 1.2. Przeznaczenie towarzyszące Dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji usługowych, nieuciążliwych, związanych lub nie kolidujących z funkcją podstawową
- 2 Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
- 2.1. Kształtowanie przestrzeni Nowa zabudowa musi być projektowana w dostosowaniu i podporządkowaniu do obiektu seminarium zachowując jego dominującą pozycję w układzie przestrzennym
- 2.2. Powierzchnia biologicznie min. 60% z nakazem zagospodarowania jej zielenią wysoką i

czynna	niską.
2.3. Zasady podziału terenów	Podział wtórny działek możliwy pod warunkiem zapewnienia dojazdu do nowo utworzonych działek od ulic wyznaczonych w planie
2.4. Dostępność komunikacyjna	od ulic: Heroldów- 7 KDL, Encyklopedycznej - 5 KDL, Improwizacji - 6 KDD
2.5. Parkowanie	potrzeby w zakresie parkowania muszą być zaspokojone na terenie własnym

## **Rozdział 8**

### **Przepisy końcowe**

**§ 41.** Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na terenach 34 MW, 35 MW w wysokości 30 procent, na terenie 31 UM w wysokości 25 procent.

**§ 42.** Do planu dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

**§ 43.** Na terenie objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Młociny, zatwierdzonego uchwałą nr 439/VII/94 Rady z dnia 11 maja 1994r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego z 1994r. Nr 19, poz. 160) oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/199/92 Rady m. st. Warszawy z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz.184 z 1992r.).

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

**§ 45.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa-Bielany.

**§ 46.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Gminy Warszawa - Bielany.

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

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA MŁOCINY - CZĘŚĆ IIa PLANU**

(grafikę pominięto)

<sup>1)</sup> § 22 zmieniony przez § 1 pkt 1 uchwały nr 445/III/01 z dnia 23 lutego 2001 ([Mazow.01.54.516](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 13 kwietnia 2001 r.

<sup>2)</sup> § 31 zmieniony przez § 1 pkt 2 uchwały nr 445/III/01 z dnia 23 lutego 2001 ([Mazow.01.54.516](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 13 kwietnia 2001 r.

<sup>3)</sup> § 32 zmieniony przez § 1 pkt 3 uchwały nr 445/III/01 z dnia 23 lutego 2001 ([Mazow.01.54.516](#)) zmieniającej nin. uchwałę z dniem 13 kwietnia 2001 r.