

**UCHWAŁA Nr XIX/282/2000**  
**RADY GMINY WARSZAWA BIAŁOLEKA**

z dnia 3 marca 2000 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Mehoffera, w Gminie Warszawa - Białoleka**

(Warszawa, dnia 19 kwietnia 2000 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 1996r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XLI/584/97 Rady Gminy Warszawa Białoleka z dnia 28 listopada 1997r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru MU-14 obejmującego rejon ul. Mehoffera, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Mehoffera, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren po północnej stronie ul. Mehoffera, o powierzchni około 4,4ha położony w gminie Warszawa - Białoleka. Granice terenu wyznaczają: ulica Mehoffera, wschodnia linia rozgraniczająca projektowanego Traktu Nadwiślańskiego i południowa linia rozgraniczająca projektowanej ul. Topolowej.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie adaptacji istniejącej i wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny usług rzemiosła i drobnej wytwórczości, oznaczone na rysunku planu symbolem UR,
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 4) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L,
- 5) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 6) tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 7) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. 1-6,
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 9) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynieryjne.

**§ 4. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu 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,
- 3) przeznaczenie terenów,
- 4) zasięg terenu o określonym minimalnym udziale terenów zielonych w zagospodarowaniu terenu, równym 60% powierzchni działki brutto,
- 5) drzewa do bezwzględego zachowania,
- 6) przebieg i klasyfikacja głównego układu komunikacyjnego.

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

**§ 5.** 1. Dla wszystkich form zabudowy należy stosować ustalenia zawarte w przepisach szczególnych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania 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.** Ilekroć 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 - Białoleka, 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 (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 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) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wolnostojący, bliźniaczy, szeregowy lub zespół takich budynków,
- 9) 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,
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taka działalność detaliczną jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwi, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektronicznego, ślusarstwo (np. dorabianie kluczy, naprawa rowerów), handel detaliczny itp.
- 11) 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 szczególne**

**§ 7.** 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN] ustala się mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne.

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

- 1) adaptację (modernizację, rozbudowę, ewentualnie wymianę) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej poza obszarami przeznaczonymi docelowo pod komunikację,
- 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
- 3) nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji,
- 4) konieczność podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (po jej realizacji),
- 5) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej:
  - a) dla budynku wolnostojącego 600m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku bliźniaczego 450m<sup>2</sup>,
- 6) obowiązek zachowania na wskazanych na rysunku planu terenach, minimalnego udziału terenów zielonych (biologicznie czynnych) równego 60% powierzchni działki brutto,
- 7) odsunięcie ogrodzeń o minimum 3m od cieków wodnych w celu zapewnienia pasa eksploatacyjnego,

- 8) odsunięcie zabudowy o minimum 7m od cieku wodnego,
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ul. Mehoffera,
- 10) zalecenie realizacji zabudowy z dachami kalenicowymi,
- 11) miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki lub w postaci zatok przyulicznych w liczbie 2 ÷ 3 miejsca na budynek.

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

- 1) usługi nieuciążliwe,
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej (np. stacje trafo) i komunikacyjnej (np. parkingi i garaże).

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

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

- 1) na poszczególnych działkach dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usług nieuciążliwych,
- 2) dopuszcza się realizację tylko i wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 3) obowiązek zachowania na rysunku planu terenach, minimalnego udziału terenów zielonych (biologicznie czynnych) równego 60% powierzchni działki brutto,
- 4) obowiązuje bezwzględne zachowanie istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 5) należy dążyć do wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne),
- 6) ze względu na szczególne walory przyrodnicze, należy dążyć do zachowania istniejącej rzeźby terenu a w szczególności skarpy w rejonie ul. Mehoffera,
- 7) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne,
- 8) do czasu realizacji miejskiej sieci ciepłej, plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie elektryczne, lub z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (gazowe, olejowe i inne tego typu),
- 9) ustala się nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (po jej realizacji),
- 10) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną dopuszcza się jako czasowe rozwiązania indywidualne (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków nie przekracza 3m<sup>3</sup> na dobę.

**§ 8.** 1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów usług rzemiosła i drobnej wytwórczości, oznaczonych na rysunku planu symbolem [UR] ustala się usługi rzemiosła, handlu, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) dla nowo realizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość do 2 kondygnacji,
- 2) remonty, modernizację oraz rozbudowę, ewentualnie wymianę istniejącej zabudowy, zgodnie z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1,
- 3) dopuszczenie adaptacji istniejącego składu kamienia budowlanego i zakładu liternictwa nagrobkowego,
- 4) zakaz lokalizowania usług, których uciążliwość wykraczałaby poza granice działki własnej,
- 5) miejsca postojowe dla obiektów usługowo - handlowych na terenie działek własnych wg wskaźnika 30 miejsc/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) mieszkalnictwo w formie aneksów przy istniejących lub projektowanych usługach, każdorazowo w oparciu o przepisy szczególne,
- 2) przemysł nieuciążliwy,
- 3) nieuciążliwe usługi komercyjne o znaczeniu ponadpodstawowym,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, w tym parkingi,
- 5) zieleń urządzona i izolacyjna.

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

5. Dla terenów zabudowy usługowej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącej wartościowej zieleni oraz należy wprowadzić zieleń towarzyszącą,
- 3) warunkiem realizacji nowych obiektów jest podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i po jej powstaniu do sieci kanalizacyjnej,
- 4) obowiązuje nakaz zapewnienia miejsca na każdej posesji na cztery typy pojemników na odpady i surowce wtórne,

- 5) do czasu realizacji miejskiej sieci ciepłej, plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie elektryczne lub z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (gazowe, olejowe i inne tego typu),
- 6) ustala się nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (po jej realizacji),
- 7) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną dopuszcza się jako czasowe rozwiązania indywidualne (szczelne zbiorniki bezodpływowe) o ile ilość ścieków nie przekracza 3m<sup>3</sup> na dobę.

**§ 9.** 1. Na terenach zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolem [Z] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wzdłuż kanału melioracyjnego należy wykształcić ciąg zieleni ogólnodostępnej stanowiącej pas izolacyjny od projektowanej trasy komunikacyjnej,
- 2) w celu ochrony istniejącego drzewostanu (olch) rosnących wzdłuż Rowu Winnickiego ustala się zakaz dokonywania w sąsiedztwie istniejących drzew głębokich wykopów, które spowodowałyby osuszenie terenu lub zmianę stosunków wodnych,
- 3) dopuszcza się poprowadzenie wzdłuż kanału ciągu pieszego i rowerowego,
- 4) należy zachować istniejącą zieleń wskazaną na rysunku planu.

**§ 10.** 1. Na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem [LS] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) pozostawienie wyznaczonych terenów lasów ochronnych w użytkowaniu leśnym,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie niekubaturowych urządzeń o charakterze rekreacyjnym lub dojazdowym (ciąg pieszo-jezdny), pod warunkiem bezwzględnego zachowania drzewostanu,
- 3) ze względu na szczególne walory przyrodnicze, ustala się zachowanie istniejącej skarpy w rejonie ul. Mehoffera.

**§ 11.** 1. Na terenach wód otwartych oznaczonych na rysunku planu symbolem [W] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się adaptację istniejącego cieku wodnego (Rowu Winnickiego),
- 2) w celu ochrony istniejącego drzewostanu (olch) rosnących wzdłuż Rowu Winnickiego ustala się zakaz dokonywania w sąsiedztwie istniejących drzew głębokich wykopów, które spowodowałyby osuszenie terenu lub zmianę stosunków wodnych,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie Rowu Winnickiego jako odbiornika wód deszczowych po ich uprzednim podczyszczeniu.

**§ 12.** 1. Na terenach tras komunikacyjnych [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia komunikacyjne**

**§ 13.** Plan ustala następującą klasyfikację funkcjonalną dla ulic objętych planem:

- 1) dla ul. Mehoffera - ulica lokalna L,
- 2) dla ul. Projektowanej 1 - ulica dojazdowa D.

**§ 14.** Na terenach, na których w planie nie przewidziano obligatoryjnego podziału na działki budowlane i odpowiadającego mu układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwoleń na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu z włączeniami do układu istniejącego.

**§ 15.** Plan ustala dla ulic Mehoffera i Projektowanej 1 jako obowiązujące przebieg, szerokość w liniach rozgraniczających oraz zasadę przekroju poprzecznego ulicy.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na terenie działek własnych wg wskaźnika  $2 \div 3$  miejsca postojowo - garażowe na działkę,
- 2) dla obiektów handlu, rzemiosła i usług na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika 30 miejsc postojowych/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej**

**§ 17.** 1. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zaopatrzenia na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej w ul. Mehoffera.

**§ 18.** Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) objęcie systemem kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną dopuszcza się jako czasowe rozwiązania indywidualne (szczelne zbiorniki bezodpływowe), o ile ilość ścieków nie przekracza 3m<sup>3</sup> na dobę.

**§ 19.** Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

**§ 20.** 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 ul. Mehoffera.

**§ 21.** Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- a) do czasu realizacji miejskiej sieci ciepłej, plan ustala jako obowiązujące ogrzewanie elektryczne lub z lokalnych źródeł ciepła na paliwo ekologiczne (gazowe, olejowe i inne tego typu).

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa - Białołęka.

**§ 24.** Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

**§ 25.** 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.