

**Mazow.01.54.514**

**UCHWAŁA Nr 431/II/01**  
**RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY**  
z dnia 19 stycznia 2001 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ "Młociny", obejmującego teren "Węzła Północnego" - część I 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 z późniejszymi zmianami), stosownie do art. 9 tej ustawy, w wykonaniu:

1. uchwały nr 265/VI/96 Rady Gminy Warszawa -Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ "Młociny",

2. uchwały nr 402/XVIII/00 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 8 grudnia 2000r. zmieniającej uchwałę nr 265/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ "Młociny", obejmującego teren "Węzła Północnego", Rada Gminy Warszawa-Bielany uchwala co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ "Młociny", obejmującego teren "Węzła Północnego" - część I planu, zwany dalej planem. Obszar ten ograniczony jest liniami rozgraniczającymi węzła Trasy Mostowej, wzdłuż ulic: Wybrzeże Gdyńskie - (Wisłostrada), od ulicy Farysa prostopadle do brzegu Wisły, wzdłuż brzegu Wisły do Wisłostrady i przedłużenia południowej granicy terenów sportu przy Lasku Bielańskim.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust.1 oznaczone są literami małymi a,b,c,d,e,f,g,a oraz h,i,j,k,l,m,h na rysunku planu w skali 1:1000. Rysunek planu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i jest integralną częścią planu w zakresie ustaleń tylko dla terenów w granicach oznaczonych małymi literami a,b,c,d,e,f,g,a oraz h,i,j,k,l,m,h.

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

1) zaktywizowanie działalności inwestycyjnej, szczególnie na dotychczas niezabudowanych terenach w rejonie eksponowanym "Węzła Północnego",

2) wyznaczenie terenów dla realizacji celów publicznych - ponadlokalnych usług sportu i rekreacji,

3) powstrzymanie degradacji środowiska przyrodniczego i kulturowego na terenach prawnie chronionych.

4) stworzenie podstaw prawnych dla przygotowywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**§ 3.** Zakres ustaleń planu obejmuje:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,

2) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,

3) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;

- 2) jednostce funkcjonalno-przestrzennej - należy przez to rozumieć obszar składający się z kilku jednostek urbanistycznych, wyznaczony na rysunku planu ciągłymi liniami rozgraniczającymi;
- 3) jednostce urbanistycznej - należy przez to rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym wchodzące w skład jednostki funkcjonalno-przestrzennej;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, który na rysunku planu wyznaczony jest ciągłymi liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem jednostki urbanistycznej;
- 5) symbolu jednostki urbanistycznej - należy przez to rozumieć oznaczenie umowne literowo-cyfrowe dla oznaczenia kolejno:
  - a) literami B - jednostki funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w ust. 2,
  - b) cyframi arabskimi - kolejnych numerów jednostek urbanistycznych w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych, o których mowa w ust. 2,
  - c) literami - przeznaczenie podstawowe terenów, o którym mowa w ust. 3, dla następujących dominujących funkcji:
    - U - tereny usług (komercyjnych, nieuciążliwych),
    - UH - tereny handlu,
    - UK - tereny kultury,
    - UG - tereny usług gastronomii,
    - US - tereny sportu i rekreacji,
    - ZP - tereny zieleni parkowej i leśnej,
    - KP - tereny parkingów wydzielonych i garaży,
    - EE - urządzenia elektroenergetyczne.
- 6) strefie ochronnej - należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną na rysunku planu liniami przerywanymi i oznaczoną odpowiednio literami Kp i KZp;
- 7) linie krawędzi Skarpy Warszawskiej oznaczono odpowiednio na rysunku planu.

**§ 5. 1.** Ustala się granice jednostki funkcjonalno - przestrzennej, o której mowa w § 4 ust. 2, jednostka ta położona jest przy liniach rozgraniczających Trasy Mostowej i oznaczona w planie literą B.

2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenów i wprowadza oznaczenie cyframi arabskimi kolejnych numerów jednostek urbanistycznych, o których mowa w § 4 dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej B od nr 1 do nr 3.

3. Dla jednostki funkcjonalno - przestrzennej B ustala się minimalny nieprzekraczalny procent zieleni (oznaczonego terenu brutto) na 60%.

4. Istniejące zagospodarowanie i zabudowa niezgodna z ustaleniami planu ma charakter tymczasowy.

5. W pasach drogowych komunikacji i ulic nie dopuszcza się tymczasowych obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą ruchu.

6. Na całym obszarze planu nie dopuszcza się realizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, a dla inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska obowiązkiem inwestora jest przedstawienie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

**§ 6.** Na terenach jednostki funkcjonalno - przestrzennej B, o której mowa w 5 ust. 1 pkt 1, ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) B1 U, US, UG, UH, UK, KP, EE - teren usług, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, gastronomii, handlu, kultury, parkingów, urządzeń elektroenergetycznych, ustalenia:

- a) zespół obiektów o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i handlowo-usługowej z gastronomią, wysokość obiektów do 15m,
- b) urządzenia rekreacyjne i sportowe terenowe,
- c) parking z zielenią towarzyszącą,
- d) minimalny nieprzekraczalny procent zieleni 20%

- e) zachowanie wysokiej zieleni zgodnie z rysunkiem planu z nasadzeniami szpalerowymi drzew od strony Wisły, Trasy Mostowej i Wisłostrady
    - 2) B2 ZP - teren zieleni parkowej z zachowaniem funkcji ochrony systemu przyrodniczego miasta  
ustalenia:
      - a) minimalny nieprzekraczalny procent zieleni 95%
      - b) zieleń parkowa urządzona wg odrębnego projektu obszaru bulwarów nadwiślańskich
        - 3) B3 ZP - teren zieleni parkowej z zachowaniem funkcji ochrony systemu przyrodniczego miasta  
ustalenia:
          - a) minimalny nieprzekraczalny procent zieleni 95%
          - b) zieleń parkowa urządzona wg odrębnego projektu obszaru bulwarów nadwiślańskich
          - c) istniejące zagospodarowanie i zabudowa niezgodna na działkach prywatnych przeznaczają się do adaptacji i modernizacji z dopuszczeniem funkcji analogicznych jak w jednostce urbanistycznej B1.
- § 7. 1.** Ustala się granice stref ochronnych, o których mowa w § 4 oznaczonych w planie literami Kp i KZp w następujący sposób:
- Kp - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu  
 KZp -strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej  
 zasięg wzmożonego nadzoru Skarpy Warszawskiej Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody (50m od górnej i 100m od dolnej krawędzi skarpy).
2. Na terenach stref ochronnych, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony dóbr kultury, przyrody i krajobrazu:
- 1) Zakaz naruszania naturalnej rzeźby Skarpy Warszawskiej, a zwłaszcza:
    - a) prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną skarpy
    - b) niszczenia szaty roślinnej związanej z ekosystemem skarpy
      - 2) Wyklucza się realizację obiektów, których uciążliwość i szkodliwość dla środowiska wykroczyłaby poza granice terenu inwestycji.
      - 3) Wyklucza się realizację:
        - a) budownictwa mieszkaniowego,
        - b) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów i wszelkich obiektów uciążliwych, w tym usługowych.
  - 4) Dopuszcza się funkcje terenowe wypoczynkowo-rekreacyjne po spełnieniu następujących warunków:
    - a) dla terenów położonych na tarasie zalewowym, w strefie korytowej rzeki Wisły, uwzględnić warunki wodne i hydraulikę rzeki oraz zachować cenne przyrodniczo obiekty, w tym roślinność nadwodną, lasy łęgowe itp.
    - b) dla terenów położonych powyżej Skarpy Warszawskiej przeprowadzić badania geologiczno-inżynierskie wraz z oceną wpływu na stabilność skarpy oraz wprowadza się zakaz wykopów liniowych równoległych do skarpy.
      - 5) Wprowadza się nakaz zachowania istniejącego drzewostanu.
      - 6) Wprowadza się nakaz podłączenia obiektów budowlanych do kanalizacji,
      - 7) Dopuszcza się na terenach w liniach rozgraniczających węzła komunikacyjnego zieleń parkową i parkingi wydzielone zgodnie z rysunkiem planu /ZP, KP/.
      - 8) W otulinie rezerwatu Las Bielański ustala się nakaz uzgodnienia wszelkiej działalności realizacyjnej z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

**W zakresie komunikacji**

**§ 8. 1.** Ustala się następujące zasady dojazdów do terenów w granicach Planu:

- tereny po wschodniej stronie Wisłostrady - od ulicy Prozy za pośrednictwem ulicy Farysa oraz do czasu realizacji Trasy Mostu Północnego od Wisłostrady.

2. Potrzeby parkingowe inwestorzy zobowiązani są zapewnić na terenach własnych.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady obsługi inżynierskiej:

1. Pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę.
2. Pełną obsługę kanalizacyjną w zakresie sanitarnym i w zakresie odwodnienia.
3. Zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych.
4. Pozostawienie programu usług na terenach poza obsługą gazyfikacji.
5. Pełną obsługę odbiorców w zakresie dostawy energii elektrycznej z miejskiej sieci kablowej SN zasilanej w układzie pętlowo - rozgałęźnym z RPZ "Młociny".
6. Pełną obsługę telekomunikacyjną.

Ustalenia ogólne:

- a) w przekroju poprzecznym wszystkich ulic utrzymuje się rezerwy geodezyjne, zabezpieczające możliwości budowy sieci cieplnej, wodociągu rozbiorczego, gazociągu, kabli elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji telefonicznej (poza jezdniami) oraz kanalizacji (jeden kanał ogólnospławny pod jezdniami).
- b) dopuszcza się dokonywanie przebudowy (przełożenia) sieci rozbiorczych (drugorzędnych) oraz sieci kablowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem przy spełnieniu określonych przez dane przedsiębiorstwo eksploatacyjne wymagań technicznych i lokalizacyjnych; powyższe dotyczy również magistrali wody przemysłowej d500-600mm oznaczonej na rysunku branżowym.

Ustalenia szczegółowe:

- a) zasilanie terenu objętego planem w wodę z miejskiej sieci wodociągowej w oparciu o rozbudowany przewód rozbiorczy d150mm w ulicy Farysa,
- b) skanalizowanie terenu B do miejskiej sieci kanalizacyjnej w oparciu o projektowaną pompownię "Rytmy" i projektowany kanał ogólnospławny K0,8m w ulicy dojazdowej,
- c) zasilanie w ciepło całości terenu B, ze źródeł lokalnych bez określania medium grzewczego.

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

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

- \* granica planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uchwalenia (a-m);
- \* linie rozgraniczające terenów;
- \* linie rozgraniczające strefy;
- \* przebieg Skarpy Warszawskiej;
- \* linie regulacyjne zabudowy projektowane maksymalne nieprzekraczalne;
- \* granice zieleni wysokiej projektowane obowiązujące;
- \* granice zieleni wysokiej projektowane maksymalne nieprzekraczalne;
- \* granice wód powierzchniowych;
- \* oznaczenia funkcjonalne.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu należy traktować jako informacyjne.

**§ 11.** Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do poszczególnych jednostek urbanistycznych liniami rozgraniczającymi i określonych w § 6, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących:

1. stref ochronnych, o których mowa w § 7,
2. komunikacji i infrastruktury technicznej, o których mowa w § 8 i § 9 oraz ustaleń realizacyjnych ogólnych i szczegółowych.

**§ 12.** Określa się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, w zależności od położenia w jednostkach funkcjonalno - przestrzennych, o których mowa w § 4, a mianowicie dla jednostki urbanistycznej B1 - w wysokości 25%.

**§ 13.** Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części rejonu urbanistycznego ŻJ "Młociny", obejmującego teren "Węzła Północnego"- część I planu, traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego

Warszawy zatwierdzony uchwałą nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992 roku (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184).

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

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

**ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**GMINA WARSZAWA-BIELANY**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI REJONU  
URBANISTYCZNEGO ŻJ "MŁOCINY", OBEJMUJĄCEGO TEREN "WĘZŁA  
PÓŁNOCNEGO" cz. I**

(grafikę pominięto)