



ZARZĄD DZIELNICY BIAŁOLEKA  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
ul. Modlińska 197, 03-122 Warszawa  
tel. 22 44 38 288 lub 89, faks 22 325 41 51

[urbanistyka@bialoleka.waw.pl](mailto:urbanistyka@bialoleka.waw.pl), [www.bialoleka.waw.pl](http://www.bialoleka.waw.pl)

Warszawa, dn.27.03.2018 r.

UD-II-WAB.6727. 303.2018.ENI  
ENI/2018

Burmistrz Dzielnicy Białoleka  
Urząd Dzielnicy Białoleka  
ul. Modlińska 197  
03-122 Warszawa

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU NOWODWORÓW WSCHODNICH (CZ.II)

### 1. Położenie nieruchomości:

Część działki nr ew.12/6 z obrębu 4-01-19 położonej przy ul. Strumykowej, na terenie Dzielnicy Białoleka m. st. Warszawy.

### 2. Podstawa prawna opinii:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. II) zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Warszawa- Białoleka Nr XVI /255/99 z dnia 22.12.99 r. Ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 6 poz.33 z dnia 18 stycznia 2000 r.

### 3. Przeznaczenie terenu wg planu:

Opiniowana część działki nr ew. 12/6 z obrębu 4-01-19 znajduje się na terenie, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich (cz. II) przeznaczony został pod usługi oświaty i usługi sportu i rekreacji ozn. UO/US.

Zgodnie z rysunkiem planu na terenie przedmiotowej działki rośnie grupa wartościowych drzew.

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Plan obejmuje teren Nowodworów Wschodnich (cz. II) o pow. ca 50 ha, którego granice wyznaczają ulice: projektowana ul. To-polowa - projektowany Trakt Nadwiślański - ul.Mehoffera - ul. Światowida i II linia metra.

### § 2. Celem ustaleń planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju mieszkalnictwa i usług z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego i uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań ekologicznych,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony czystości wód podziemnych.

### § 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 3) tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 5) tereny obiektów sakralnych oznaczone na rysunku planu symbolem OS,
- 6) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 7) tereny parkingów oznaczone na rysunku symbolem KS,
- 8) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 9) tereny przeznaczone pod zieleń na obszarze zainwestowania oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
- 10) tereny przepompowni oznaczone na rysunku planu symbolem NO,

- 11) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt 1 - 10,
  - 12) zasady zagospodarowania terenów znajdujących się w zasięgu stref uciążliwości od ulic oraz linii energetycznych wysokiego napięcia.
2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/MN obie funkcje należy traktować jako podstawowe.

3. Funkcje oznaczone na rysunku planu w nawiasach (.....) należy traktować jako dopuszczalne.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne wymienione w pkt I i II w legendzie na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 2) ulice o obowiązującym przebiegu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice stref uciążliwości od tras komunikacyjnych i linii energetycznych,
- 5) oznaczenia eksponowanych pierzei w krajobrazie gminy, wzdłuż których jest wymagana zabudowa o wysokim poziomie architektonicznym,
- 6) ciąg niezbędnych powiązań przyrodniczych,
- 7) oznaczenie budynków przewidzianych do adaptacji stałej,
- 8) oznaczenie terenów, których stałe zagospodarowanie będzie mogło nastąpić po realizacji przewodów tłocznych,
- 9) oznaczenie drzew o szczególnych walorach przeznaczonych do bezwzględного zachowania oraz pozostałych wartościowych drzew przewidzianych do adaptacji,
- 10) minimalna lub maksymalna wysokość zabudowy,
- 11) zapisane w pkt II w legendzie na rysunku planu przeznaczenie terenu.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych może być uściślony w trybie opracowywania dla nich danych technicznych.

§ 6. Dla wszystkich form zabudowy i zagospodarowania należy stosować ustalenia zawarte w przepisach szczególnych.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Warszawa 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,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jest preferowane na danym obszarze liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie kolidują z nim,
- 8) obiekcie o wysokim poziomie architektonicznym - należy przez to rozumieć obiekt, który ze względu na eksponowaną lokalizację wymaga dobrego wkomponowania w teren, konsekwentnego utrzymania w określonej konwencji oraz zaopiniowania rozwiązań przestrzennych w Wydziale Architektury,
- 9) małym domu mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek zawierający nie więcej niż 4 mieszkania.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Na terenach tras komunikacyjnych K obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejący układ drogowy,
- 2) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie dotychczasowy sposób zagospodarowania,



- 3) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu niezwiązana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w przepisach szczególnych,
- 4) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 14. 1. Na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od linii energetycznej 110 kV i 220 kV obowiązują ustalenia zgodne z przepisami szczególnymi.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zasięg strefy uciążliwości od linii 110 kV po 21,5m od osi słupa,
- 2) obowiązuje zasięg strefy uciążliwości od linii 220 kV po 33m od osi słupa,
- 3) dopuszcza się realizację parkingów i zabudowy usługowej w w/w strefach uciążliwości po uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym,
- 4) preferuje się obsadzenie w/w stref zielenią niską.

§ 15. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od ul. Światowida, projektowanej ul. Topolowej i projektowanego Traktu Nadwiślańskiego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) preferuje się realizację obiektów usługowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, która winna uwzględniać zagadnienia akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) lokalizacja obiektów oświaty i zdrowia wymaga indywidualnego określenia możliwości i sposobów zabezpieczeń przed hałasem oraz uzgodnienia z inspektorem sanitarnym,
- 4) obowiązuje nakaz intensywnego zagospodarowania działek zielenią izolacyjną.

§ 16. Na terenach znajdujących się w granicach czasowego pasa frontu robót niezbędnego dla realizacji przewodów tłocznych obowiązuje zakaz realizacji stałej zabudowy i stałego zagospodarowania do czasu realizacji w/w przewodów. Do czasu realizacji stałego zagospodarowania użytkowanie gruntów według obecnego zagospodarowania.

§ 17. Na terenie Nowodworów Wschodnich cz. II, który w całości objęty jest strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje nakaz uzgadniania wybranych elementów rozplanowania i zabudowy oraz skali i sposobu kształtowania nowej zabudowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### Rozdział 3

#### Ustalenia komunikacyjne

§ 18. Plan rezerwuje pasy terenu pod trasy komunikacyjne ustalone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy i oznaczone na rysunku planu jako:

- 1) ul. Światowida - ulica zbiorcza Z 2/3,
- 2) projektowana ul. Topolowa - ulica zbiorcza Z 2/2.

§ 19. Plan ustala układ ulic dla obszaru Nowodworów cz. II stanowiący sieć ulic lokalnych i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu jako ulice o obowiązującym przebiegu KL - ul. Strumykowa, KL - ul. Stefanika, KL - ul. Leśnej Polanki, KD - ul. Książkowa, KD - ul. Projektowana 5. Pozostałe ulice oznaczone są jako ulice o przebiegu orientacyjnym.

§ 20. Powiązanie układu obsługującego obszar Nowodworów Wsch. (cz. II) z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez skrzyżowania:

- 1) projektowanej ul. Topolowej z projektowaną ul. Strumykową i Leśnej Polanki (na wszystkie relacje skrajne),
- 2) projektowanej ul. Topolowej z ul. Projektowaną 5 (na prawe skrajne) i z ul. Projektowaną 7 (na prawe skrajne),
- 3) ul. Światowida z ul. Stefanika oraz z ul. Mehoffera (na wszystkie relacje skrajne),
- 4) ul. Mehoffera z ul. Książkową (na wszystkie relacje skrajne),
- 5) poprzez istniejącą ul. Książkową, która po realizacji drugiej jezdni ul. Światowida włączona będzie do ul. Światowida na "prawo skrajne",
- 6) poprzez ul. Projektowaną 3, która po realizacji drugiej jezdni ul. Światowida włączona będzie do ul. Światowida na "prawo skrajne".

§ 21. 1. Nie dopuszcza się zwiększania liczby skrzyżowań na ul. Światowida, ul. Topolowej, ul. Mehoffera, projektowanej ul. Leśnej Polanki i ul. Strumykowej.

2. Nakaz ograniczenia obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio przyległych do ul. Światowida, ul. Topolowej, ul. Mehoffera od strony w/w ulic. Dopuszcza się bezpośrednią obsługę od tych ulic tylko wtedy gdy nie będzie innej możliwości ich obsługi i po uzyskaniu zgody Zarządu Dróg Miejskich.

§ 22. Plan zakłada przebiegi linii rozgraniczających, zasady przekroju poprzecznego, zasady rozwiązań skrzyżowań dla ulic układu podstawowego w oparciu wykonane dotychczas opracowania, w założeniu zgodności przebiegu i funkcji z planem ogólnym Warszawy i dla układu ulic obsługujących przy założonych funkcjach i przebiegach wynikających z potrzeb proponowanego zagospodarowania terenu.

§ 23. Obszar obsługiwany będzie komunikacją publiczną:

- 1) autobusową prowadzoną wzdłuż ul. Światowida, projektowanej ul. Topolowej, projektowanej ul. Leśnej Polanki,
- 2) docelowo II-gą linią metra usytuowaną wzdłuż ul. Światowida po jej wschodniej stronie, z przystankiem "Nowodwory" zlokalizowanym pomiędzy ul. Topolową i ul. Stefanika.

§ 24. Plan ustala obowiązek realizacji parkingów podziemnych lub naziemnych na terenie lokalizacji własnej dla wszystkich nowych inwestycji lokalizowanych na terenie objętym planem.

§ 25. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ich lokalizację należy przyjmować wg następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - miejsca postojowe - garażowe na terenie działek własnych według wskaźnika 2-3 miejsca/1 działkę,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - stanowiska postojowe w ilości wynikającej ze wskaźnika minimum 1,5 miejsca/1 mieszkanie,
- 3) dla obiektów usługowo-handlowych - według wskaźnika minimum 30 miejsc/1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (na terenie działek własnych bądź w postaci zatok przyulicznych),
- 4) dla funkcji usługowych z zakresu biur i administracji - minimum 32 miejsca/1000 m<sup>2</sup>,
- 5) dla usług oświaty - minimum 30 miejsc/100 zatrudnionych.

§ 26. Plan ustala realizację ciągu rowerowego wzdłuż projektowanej ul. Leśnej Polanki.

#### Rozdział 4

##### Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 27. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy z projektowanej sieci wodociągowej w okresie perspektywy,
- 2) zasilanie w wodę w oparciu o istniejącą magistralę wodociągową w ul. Światowida oraz istniejące przewody wodociągowe w ul. Strumykowej i Książkowej oraz w ul. Topolowej po rozbudowie sieci wodociągowej magistralnej i rozbiórczej w układzie pierścieniowym,

§ 28. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków i wód deszczowych:

- 1) objęcie systemem kanalizacji ogólnospławnej istniejącej i projektowanej zabudowy w okresie perspektywy,
- 2) odprowadzenie ścieków i wód opadowych do istniejących kanałów ogólnospławnych w ul. Światowida i w ul. Strumykowej po rozbudowie drugorzędnych kanałów ogólnospławnych na terenie osiedla.

§ 29. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) likwidacja sieci napowietrznej 15kV,
- 2) podstawowe zasilanie z istniejącej pętli z Rozdzielczego Punktu Zasilania Henryków,
- 3) rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i trafostacje (projektowane trafostacje zaznaczone na rysunku planu),
- 4) pełne pokrycie potrzeb wywołanych tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej.

§ 30. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) etapowo mieszkańcy korzystać będą z własnych źródeł ciepła opalanych gazem lub olejem,
- 2) w okresie perspektywy do celów grzewczych i ciepłej wody mieszkańcy korzystać będą z ogólnomiejskiej sieci ciepłej lub gazowej,



- 3) zasilanie z istniejącej magistrali ciepłej w ul. Światowida po opracowaniu koncepcji ucieplwienia powyższego terenu od komory Md-21/L-18 do komory Md-21/L-25 opracowanej na bazie koncepcji programowo-przestrzennej.

§ 31. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) pokrycie zapotrzebowania na gaz do celów komunalno-bytowych oraz ewentualnie grzewczych i ciepłej wody z sieci ogólnomiejskiej dla całej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Modlińskiej.

## Rozdział 5

### Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Warszawa Białoleka.

§ 33. Zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10%.

§ 34. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu:

- w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego,
- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Warszawa Białoleka,
- w prasie lokalnej.

2. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### Dodatkowo informujemy, że:

Do celów architektonicznych pełny tekst miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich cz. II w Gminie Warszawa- Białoleka opublikowany jest na stronie internetowej tut. Urzędu – adres: [www.bialoleka.waw.pl](http://www.bialoleka.waw.pl).

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. WAB a/a

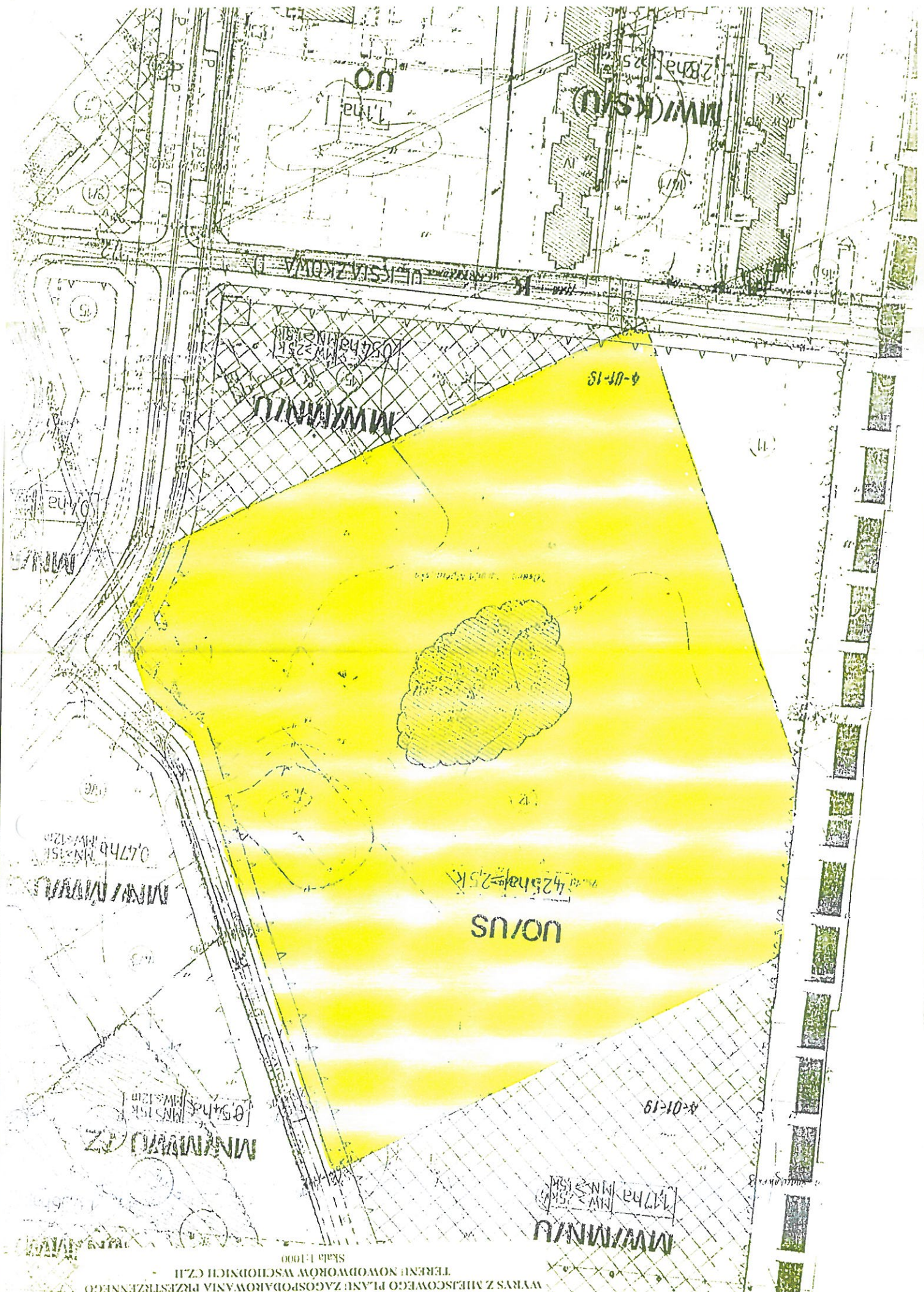
z up. ZARZĄDZ DZIELNICY BIAŁOLEKA  
M. ST. WARSZAWY  
[Podpis]  
[Podpis]  
w Wydziale Urbanistyki i Budownictwa  
dla Dzielnicy Białoleka

















# LEGENDA:

## GRANICE OPRACOWANIA

WYSTĄPIENIA PLANUJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NOWODWORÓW WSCHODNICH CZ.II

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ŚCISLE OKREŚLONE
- GRANICE STREF UCIAŻLIWOŚCI OD ULIC
- LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- STREFY UCIAŻLIWOŚCI OD LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA

— NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY

— PRZEZIEJE EKSPONOWANE W KRAJOBRAZIE GMINY

↑ TERENY, KTÓRYCH STALE ZAGOSPODAROWANIE BĘDZIE MOGŁO NASTĄPIĆ PO REALIZACJI PRZEWODÓW TŁOCZNYCH

— ULICE O OBOWIAZUJĄCYM PRZEBIEGU

— ISTNIEJĄCE BUDYNKI PRZEZNACZONE DO ADAPTACJI STAŁEJ

— DRZEWA O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZEZNACZONE DO BEZWZGLĘDNEGO ZACHOWANIA

— POZOSTAŁE WARTOŚCIOWE DRZEWA I GRUPY DRZEW

○ CIĄG NIEZBĘDNYCH POWIĄZAŃ PRZYRODNYCH

POW. TERENU MIN LUB MAX WYSOKOŚĆ ZABUDOWY

## PRZYZNACZENIE TERENU

MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

MM ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

MF ZABUDOWA MIESZKANIOWO-PENSJOINOWA

U USŁUGI NIEUCIAŻLIWE

UO USŁUGI OŚWIATY

US USŁUGI SPORTU I REKREACJI

OS OBIEKTY SAKRALNE

NO PRZEPOMPOWANIA "NOWODWORÓW"

KS PARKINGI

Z ZIELEŃ NA OBSZARZE ZAINWESTOWANIA

— ROWY I KANAŁY

(....) FUNKCJE DOPUSZCZAJĄCE

K TERENY URZĄDZEŃ I TRAS KOMUNIKACYJNYCH

## ELEMENTY INFORMACYJNE

5 LINIE PODZIAŁÓW GEODEZYJNYCH I NUMERY DZIAŁEK

— TERENY NA KTÓRYCH PREFEROWANA LOKALIZACJA USŁUG

— ULICE I DOJAZDY O ORIENTACYJNYCH PRZEBIEGACH

— MOŻLIWOŚCI DOJAZDÓW

□ CIĄG PIESZO-ROWEROWY

⊙ PRZYSTANKI KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ MIEJSKIEJ

— STACJE TRAFU ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE

— TERENY NA KTÓRYCH WODA GRUNTOWA MOŻE WYSTĘPOWAĆ POWYŻEJ 2M POD POZIOMIAMI TERENU













PREZYDENT  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY  
Pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

Warszawa, dn. 27.03.2018 r.

UD-II-WAB.6727.303.2018.ENI  
ENI/2018

Burmistrz Dzielnicy Białoleka  
Urząd Dzielnicy Białoleka  
ul. Modlińska 197  
03-122 Warszawa

### ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) zaświadcza się, że dla ptn.- zach. części działki ewid. nr 12/6 z obrębu 4-01-19 (usytuowanej poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Nowodworów Wschodnich cz. II) nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 87 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowywały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

W związku z powyższym miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzony przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr XXXXV/199/92 z dnia 28.09.1992 r. (ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Warszawskiego Nr 15, poz. 184 z 15.10.1992 r.) stracił swoją ważność.

Jednocześnie informujemy, że określenie przeznaczenia nieruchomości odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

#### Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Białoleka – a/a

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Marta Pisarska-Sowii  
Kierownik  
Referatu Urbanistyki  
w Wydziale Architektury i Budownictwa  
dla Dzielnicy Białoleka

