

Mazow.02.270.7002

UCHWAŁA Nr 749/XXXIV/02
RADY GMINY WARSZAWA-BIELANY
z dnia 20 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Serka Bielańskiego" rejonu ZD Marymont I - część II.

(Warszawa, dnia 17 października 2002 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) w wykonaniu uchwał: uchwały nr 259/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ZD Marymont, uchwały nr 241/XXIII Rady Gminy Warszawa - Bielany z dnia 10 grudnia 1999r., uchwały nr 562/XIV/01 Rady Gminy Warszawa - Bielany z dnia 12 października 2001r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rejonu urbanistycznego ZD - Marymont - Marymont I, Rada Gminy Warszawa-Bielany uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ZD Marymont I - część II, zwany dalej "planem".

§ 2. 1. Obszar objęty planem obejmuje teren ograniczony:

od północnego - wschodu południowo-zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Marymonckiej,
od południowego - zachodu, południowo - zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Stefana Żeromskiego,

od północnego - zachodu północno - zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Duracza.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1.000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Do planu dołącza się:

prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

prognozę skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000m² dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinie zarządu powiatu, zarządów gmin sąsiednich i miejskiego rzecznika konsumentów, dotyczącą budowy tych obiektów.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- a) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000m²,
- b) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- c) granic i zasad zagospodarowania terenów,
- d) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń,
- e) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tej infrastruktury,
- f) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- a) tereny o funkcji administracyjnej oraz usług oznaczone na rysunku planu symbolem AUC,
- b) tereny o funkcji administracyjnej, usług wraz z funkcją usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem AUC/UK,

- c) tereny o funkcji administracyjnej, usług wraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolem AUC/MWU,
- d) tereny komunikacji położone wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego oznaczone na rysunku planu symbolem KU.

Na terenach, o których mowa w ust. 1 a), b), c) ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice opracowania planu,
- b) przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami literowymi,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulic,
- d) obowiązujące linie zabudowy,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- f) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²,
- g) lokalizacje dominant przestrzennych,
- h) tereny pasaży i placów publicznych,
- i) strefa publicznie dostępnych otwartych parterów budynków,
- j) obowiązujące lokalizacje szpalerów zieleni,
- k) ciągi piesze,
- l) ciągi piesze przez budynki,
- m) granice strefy oddziaływania linii metra,
- n) projektowany układ komunikacji kołowej i pieszej.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 w tym geometryczny układ jezdni mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 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-Bielany dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 2,

3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy polskie 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,

5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru,

6. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,

8. obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

9. powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich lub innych przepisach szczególnych,

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 bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

11. nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów,

12. obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające położenie lica budynków,

13. zabudowie 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,

14. zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą barierę przestrzenną, wysokościową i akustyczną od strony ciągu komunikacyjnego, tworzącą zwarte pierzeje uliczne,

15. drugorzędym układzie komunikacyjnym - należy przez to rozumieć układ komunikacji wewnętrznej nadziemnej i podziemnej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni

§ 8. Plan ustala, że dla całego obszaru opracowania i na całym obszarze opracowania:

1. Ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, pomieszczenia techniczne czy podziemne przepompownie ścieków, bez konieczności zmiany niniejszego planu (przeznaczenie dopuszczalne) o ile nie spowoduje to pogorszenia standardów ochrony środowiska i warunków życia bezpośrednich sąsiadów tych obiektów.

3. Warunki wysokościowe i nieprzekraczalna wysokość budynków i budowli muszą być dostosowane do przepisów szczególnych. W szczególności nieprzekraczalną wysokością budynków i budowli jest odpowiednio 100m n.p. terenu, a minimalną wysokość określa się na 12,5m n.p.t. Szczegółowe rozmieszczenie ograniczeń wysokościowych na obszarze planu określone jest w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

4. Wprowadza się nakaz podłączenia wszelkich nowo realizowanych obiektów do miejskich sieci inżynierskich.

5. Wprowadza się zakaz ustawiania reklam w formie wolno stojącej.

6. W pasach drogowych ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wyklucza się zagospodarowanie o charakterze tymczasowym.

7. Projekty zabudowy w obszarze objętym planem muszą być sporządzone w sposób pozwalający na zbudowanie metra przed realizacją zabudowy, równoległe z realizacją zabudowy lub po realizacji zabudowy.

8. W związku z objęciem przepisami Prawa geologicznego i górniczego robót podziemnych prowadzonych z zastosowaniem techniki górniczej, wykonywanych przy budowie szybkiej kolei miejskiej (metra) w Warszawie (rozp. Rady Ministrów z dnia 16 sierpnia 1994r. - Dz.U. Nr 91, poz. 422) ustala się, że realizacja projektów zabudowy w obszarze objętym planem powinna być każdorazowo koordynowana i uzgodniona z jednostką prowadzącą te roboty - Metrem Warszawskim.

Realizacja zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od ścian zewnętrznych metra możliwa jest jedynie na podstawie projektu budowlanego przygotowanego wspólnie z Metrem Warszawskim lub też uzgodnionego z Metrem Warszawskim.

9. Realizacja zabudowy zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 40m od zewnętrznego obrysu obiektów metra wymaga każdorazowo uzgadniania z Metrem Warszawskim oraz poprzedzona wykonaniem ekspertyzy oddziaływania projektowanego zamierzenia inwestycyjnego na obiekty metra.

10. Organ właściwy do ustalenia warunków zabudowy może zażądać od inwestora przedłożenia koncepcji urbanistyczno - architektonicznej planowanego obiektu (zespołu obiektów) z ukazaniem sposobów wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń. Opracowanie to organ wydający decyzję przedstawia do zaopiniowania właściwej komisji urbanistyczno - architektonicznej.

11. Ustala się, że podział na działki budowlane może być dokonany po opracowaniu koncepcji zagospodarowania nieruchomości określonej w art. 93 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podział musi umożliwić niezależny dostęp każdej działki do drogi publicznej.

12. Na terenie opracowania w miejscach wskazanych w dalszej części uchwały dopuszcza się lokalizację wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2.000,0m².

§ 9. Ustala się warunki i zasady ochrony środowiska obowiązujące na całym terenie działania planu:

1. Zakaz lokalizowania wszelkich obiektów produkcyjnych oraz baz transportowych.
2. Zakaz prowadzenia przedsięwzięć technicznych, gospodarczych i inwestycyjnych niekorzystnie wpływających na stosunki wodne.
3. W obiektach handlowych, usługowych, wbudowanych lub wolno stojących zwłaszcza takich, które wywołują konieczność urządzenia dużej liczby miejsc parkingowych muszą być spełnione wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska.
4. Obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń antyhałasowych wynikających z przepisów szczególnych i Norm Polskich.
5. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWU z usługami w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

6. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:

Nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach przy uwzględnieniu faktycznego poziomu hałasu zewnętrznego w okresie dnia i nocy. W decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą:

- a) od dróg: 60dB w okresie dnia i 50dB w okresie nocy
- b) od innych źródeł hałasu: 50dB w okresie dnia i 40dB w okresie nocy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu

Plan ustala dla poszczególnych fragmentów terenu następujące przeznaczenie i warunki zabudowy.

§ 10. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1AUC plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, obiektów administracyjnych oraz usług.

| | |
|-----------------------------|---|
| Przeznaczenie podstawowe | Teren zabudowy administracyjnej, biurowej, usługowej, handlowej, kulturalno rekreacyjnej; usługi wyższego rzędu takie jak obiekty hotelowe, budynki biurowe. Partery budynków powinny być przeznaczone w całości na usługi i handel. |
| Przeznaczenie uzupełniające | Tereny publicznych placów miejskich i pasaży zgodnie z rysunkiem planu. Obiekty usługowo-handlowe w części podziemnej i w parterach budynków. |
| Przeznaczenie dopuszczalne | Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, pomieszczenia |

techniczne i magazynowe.
Drugorzędny układ komunikacyjny.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Wysokość zabudowy Wysokość zabudowy od strony ul. Żeromskiego określa się na maksimum 100m n.p. terenu i na minimum 25m n.p. terenu z zastrzeżeniem w § 8 pkt 3.

Dostępność komunikacyjna Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od ul. Żeromskiego 4KUz.

Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej.

Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne.

Formy parkowania: Ustala się liczbę miejsc parkingowych:

- dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000m² p. uż.

- dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000m² p. uż.

Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem według zgodnie z zasadami określonymi w § 16.

Usuwanie śmieci Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów.

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Formy architektoniczne budynków muszą odpowiadać randze terenów eksponowanych w krajobrazie miasta. Pierzeje i elewacje budynków do wysokości 25 m nad poziom terenu należy projektować jako jednorodne materiałowo, używając maksymalnie trzech podstawowych naturalnych elewacyjnych materiałów budowlanych wybranych spośród:

1. kamień naturalny

2. stal nierdzewna lub powlekana proszkowo

Detale urbanistyczne 3. szkło przezroczyste z wyłączeniem szkła refleksyjnego

4. drewno odporne na działanie warunków atmosferycznych

5. stopy aluminium

Ustala się, że partery budynków w strefie zaznaczonej na rysunku planu powinny stanowić otwarte przestrzenie publicznie dostępne.

Ustala się lokalizację dominanty przestrzennej według rysunku planu o wysokości do 100 m ponad poziom terenu.

Dominanta powinna być projektowana jako integralny element zabudowy terenu.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:

- lokalnych przepompowni ścieków;

- stacji transformatorowych 15/0,4kV;

§ 11. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2AUC plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, obiektów administracyjnych oraz usług.

Przeznaczenie Teren zabudowy administracyjnej, biurowej, usługowej, handlowej, kulturalno

| | |
|-----------------------------|---|
| podstawowe | rekreacyjnej; usługi wyższego rzędu takie jak obiekty hotelowe, budynki biurowe. Partery budynków powinny być przeznaczone w całości na usługi i handel. |
| Przeznaczenie uzupełniające | Tereny publicznych placów miejskich i pasaży zgodnie z rysunkiem planu. Obiekty usługowo-handlowe w części podziemnej i w parterach budynków. Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, pomieszczenia techniczne i magazynowe. |
| Przeznaczenie dopuszczalne | Drugorzędny układ komunikacyjny. |

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

| | |
|----------------------------------|--|
| Wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy od strony ul. Marymonckiej określa się na maksimum 37m n.p. terenu i na minimum 25m n.p. terenu z zastrzeżeniem w § 8 pkt 3. |
| Dostępność komunikacyjna | Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od dodatkowego pasa ulicy Marymonckiej 2 KU _G na zasadach określonych w § 15 ust 4. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. |
| Formy parkowania: | Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000 m ² p. uż. - dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000 m ² p. uż. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem według zgodnie z zasadami określonymi w § 16. |
| Usuwanie śmieci | Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów. |
| Zasady kształtowania przestrzeni | |
| Linie zabudowy | Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu. Formy architektoniczne budynków muszą odpowiadać randze terenów eksponowanych w krajobrazie miasta. Pierzeje i elewacje budynków do wysokości 25m nad poziom terenu należy projektować jako jednorodne materiałowo, używając maksymalnie trzech podstawowych naturalnych elewacyjnych materiałów budowlanych wybranych spośród: |
| Detale urbanistyczne | 1. kamień naturalny 2. stal nierdzewna lub powlekana proszkowo 3. szkło przezroczyste z wyłączeniem szkła refleksyjnego 4. drewno odporne na działanie warunków atmosferycznych 5. stopy aluminium |

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:

- lokalnych przepompowni ścieków;
- stacji transformatorowych 15/0,4kV;

§ 12. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3 AUC/UK plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, obiektów administracyjnych i usług wraz z

funkcją kultury.

| | |
|-----------------------------|---|
| Przeznaczenie podstawowe | Teren zabudowy śródmiejskiej usługowo - handlowej, kulturalno rekreacyjnej i obiektów kultury. Partery i I piętra budynków powinny być przeznaczone w całości na usługi i handel. |
| Przeznaczenie uzupełniające | Obiekty usług kultury, terenów placów i pasaży publicznych zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się wyjście i wejście ze stacji metra w części podziemnej i w parterze budynków. |
| Przeznaczenie dopuszczalne | Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, pomieszczenia techniczne i magazynowe. Drugorzędny układ komunikacyjny. |

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

| | |
|--------------------------|---|
| Wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy od strony ul. Żeromskiego określa się na maksimum 25m n.p. terenu z zastrzeżeniem w § 8 pkt 3. |
| Dostępność komunikacyjna | Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od ulicy Żeromskiego 4KUz. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. |
| Formy parkowania: | Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000m ² p.uż. - dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000m ² p.uż. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem według zgodnie z zasadami określonymi w § 16. |
| Usuwanie śmieci | Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów. |

3. Zasady kształtowania przestrzeni

| | |
|----------------------|---|
| Linie zabudowy | Określa się obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu. Formy architektoniczne budynków muszą odpowiadać randze terenów eksponowanych w krajobrazie miasta. Pierzeje i elewacje budynków do wysokości 25 m nad poziom terenu należy projektować jako jednorodne materiałowo, używając maksymalnie trzech podstawowych naturalnych elewacyjnych materiałów budowlanych wybranych spośród: |
| Detale urbanistyczne | 1. kamień naturalny 2. stal nierdzewna lub powlekana proszkowo 3. szkło przezroczyste z wyłączeniem szkła refleksyjnego 4. drewno odporne na działanie warunków atmosferycznych 5. stopy aluminium |

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

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

§ 13. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 AUC/UK plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, obiektów administracyjnych oraz usług wraz z funkcją kultury.

| | |
|-----------------------------|--|
| Przeznaczenie podstawowe | Teren zabudowy śródmiejskiej usługowo -handlowej, kulturalno rekreacyjnej i obiektów kultury. Partery i I piętra budynków powinny być przeznaczone w całości na usługi i handel. |
| Przeznaczenie uzupełniające | Obiekty usług kultury, terenów placów i pasaży publicznych zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się wyjście i wejście ze stacji metra w części podziemnej i w parterze budynków. |
| Przeznaczenie dopuszczalne | Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków pomieszczenia techniczne i magazynowe. Drugorzędny układ komunikacyjny. |

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

| | |
|--------------------------|--|
| Wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy od strony ul. Marymonckiej określa się na maksimum 25 m n.p. terenu z zastrzeżeniem w § 8 pkt 3. |
| Dostępność komunikacyjna | Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od ulicy Marymonckiej 2 KU _G na zasadach określonych w § 15 ust. 4. |
| Formy parkowania: | Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000m ² p. uż. - dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000m ² p. uż. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem zgodnie z zasadami określonymi w § 16. |
| Usuwanie śmieci | Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów. |

3. Zasady kształtowania przestrzeni

| | |
|----------------------|---|
| Linie zabudowy | Określa się obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu. Formy architektoniczne budynków muszą odpowiadać randze terenów eksponowanych w krajobrazie miasta. Pierzeje i elewacje budynków do wysokości 25 m nad poziom terenu należy projektować jako jednorodne materiałowo, używając maksymalnie trzech podstawowych naturalnych elewacyjnych materiałów budowlanych wybranych spośród: |
| Detale urbanistyczne | 1. kamień naturalny 2. stal nierdzewna lub powlekana proszkowo 3. szkło przezroczyste z wyłączeniem szkła refleksyjnego 4. drewno odporne na działanie warunków atmosferycznych 5. stopy aluminium |

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:

- lokalnych przepompowni ścieków;
- stacji transformatorowych 15/0,4kV;

§ 14. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5 AUC/MWU plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej wielorodzinnej i administracyjnej oraz usług.

| | |
|-----------------------------|---|
| Przeznaczenie podstawowe | Teren zabudowy usługowo - handlowej. Partery i pierwsze kondygnacje budynków powinny być przeznaczone w całości na usługi i handel. Dopuszcza się lokalizację wieloprzestrzennych obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej ponad 2.000m ² . |
| Przeznaczenie uzupełniające | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami nieuciążliwymi, bytowymi lub innymi związanymi z obsługą mieszkańców usytuowane w budynkach mieszkalnych. Dopuszcza się wyjście i wejścia ze stacji metra w części podziemnej i w parterze budynków. Dopuszcza się parking pejzażowy na poziomie tarasu dachowego na wysokości minimum 12,5m n.p.t. z zielenią wysoką i niską. Tereny publicznych placów miejskich i pasaży zgodnie z rysunkiem planu. |
| Przeznaczenie dopuszczalne | Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, pomieszczenia techniczne i magazynowe. Drugorzędny układ komunikacyjny. |

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

| | |
|--------------------------|---|
| Wysokość zabudowy | Wysokość zabudowy od strony ul. Marymonckiej, Żeromskiego i Duracza określa się na maksimum 37m n.p. terenu z zastrzeżeniem w § 8 pkt 3 |
| Dostępność komunikacyjna | Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od ulicy Duracza 5 KU z. |
| Formy parkowania: | Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000m ² p. uż. - dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000m ² p. uż. - dla mieszkalnictwa ustala się maksimum 1m. p./1 mieszkanie. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem zgodnie z zasadami określonymi w § 16. |
| Usuwanie śmieci | Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów. |

3. Zasady kształtowania przestrzeni

| | |
|----------------------|---|
| Linie zabudowy | Określa się obowiązujące linie zabudowy według rysunku planu. |
| Detale urbanistyczne | Formy architektoniczne budynków muszą odpowiadać randze terenów eksponowanych w krajobrazie miasta. Pierzeje i elewacje budynków do wysokości 25 m nad poziom terenu należy projektować jako jednorodne materiałowo, używając maksymalnie trzech podstawowych naturalnych |

elewacyjnych materiałów budowlanych wybranych spośród:

1. kamień naturalny
2. stal nierdzewna lub powlekana proszkowo
3. szkło przezroczyste z wyłączeniem szkła refleksyjnego
4. drewno odporne na działanie warunków atmosferycznych
5. stopy aluminium

Dominanty przestrzenne Ustala się lokalizację dominant przestrzennych według rysunku planu.
Wysokość dominant określa się na maksimum 55m n.p. terenu.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu

Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.

5. Infrastruktura techniczna

Dopuszcza się lokalizację:

- lokalnych przepompowni ścieków;
- stacji transformatorowych 15/0,4kV;

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

Plan ustala następujące warunki zagospodarowania i obsługi terenów komunikacyjnych wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem KU.

§ 15. 1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice główne i zbiorcze, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dla ulicy Marymonckiej dopuszcza się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu, tj. istniejące skrzyżowanie z ulicą Żeromskiego oraz projektowane z ulicą Duracza.

3. Likwiduje się odcinek ulicy Kasprowicza pomiędzy ulicą Żeromskiego a ulicą Duracza.

4. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- podstawowa obsługa terenu poprzez wjazdy i wyjazdy od strony ul. Żeromskiego i od strony ul. Duracza,
- dopuszcza się możliwość wjazdu od strony ul. Marymonckiej,
- wewnętrzną komunikację lokalną należy zaprojektować dla całego terenu objętego planem na etapie projektu budowlanego dla całego przedsięwzięcia w projekcie zagospodarowania terenu.

§ 16. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi, określonymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu:

ulica Marymoncka (2 KU_G) główna - ustala się jako obowiązującą istniejącą zachodnią linię rozgraniczającą,

ulica Żeromskiego (4 KU_Z) zbiorcza - szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 58,0 m,

ulica Duracza (5 KU_Z) zbiorcza - szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 28,5 m.

2. W liniach rozgraniczających ulic głównych i zbiorczych rezerwuje się miejsca dla realizacji ścieżek rowerowych.

3. Potrzeby w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych, według zasad ustalonych w rozdziale 3 uchwały.

4. Na terenie objętym planem dopuszcza się parkowanie podziemne, naziemne i wielopoziomowe, przy czym nie dopuszcza się parkowania w liniach rozgraniczających ulic.

5. Ustala się standardy parkowania:

w budownictwie wielorodzinnym 1 m.p./1 mieszkanie

w obiektach biurowych, usługowych od 10 do 18 miejsc/1.000m² powierzchni użytkowej,

dla handlu i usług od 15 do 25 m.p./1.000m² powierzchni użytkowej.

6. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia terenu

§ 17. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze działania planu ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych lub przekształcanych ulic, zapewniającej możliwość realizacji sieci ciepłej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telefonicznej.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

zasilanie obszaru działania planu z sieci magistralnej wodociągu północnego za pośrednictwem stacji strefowej "Białołęka" (magistrale DN 1200 w ul. Słowiańskiej i Ogólnej; magistrale DN 300 w ul. Marymonckiej i Słowackiego),

uzupełnienie istniejącej sieci rozbiorczej w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach w zależności od aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

§ 19. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

odprowadzenie ścieków z obszaru działania planu odbywać się będzie w systemie ogólnospławnym, odbiornikami ścieków będą kolektor burakowski i sieć ogólnospławną przepompowni Marymont, w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach uzupełnienie sieci kanałów ogólnospławnych.

§ 20. 1. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

zasilanie terenu działania planu ze stacji elektroenergetycznej 110/15kV Słodowiec oraz RSM Marymont za pomocą linii kablowych 15kV zasilających wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4kV.

2. Ponadto plan ustala, że:

lokalizacje stacji transformatorowych dla potrzeb budownictwa wielorodzinnego, usługowo-administracyjnego i handlowego będą ustalane w planach realizacyjnych tych obiektów.

§ 21. W zakresie gazownictwa plan ustala, że:

teren objęty planem zasilany będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° w Łomiankach poprzez gazociąg średniego ciśnienia w ul. Marymonckiej, Smoleńskiego, Lektykarskiej, Rudzkiej do stacji redukcyjno-pomiarowej II° w osiedlu Ruda poprzez sieć rozdzielczą.

§ 22. W zakresie ciepłownictwa plan ustala, że:

teren planu zasilany będzie z istniejących magistralnych odgałęźnych i rozdzielczych sieci ciepłych, zasilanych z EC Żerań poprzez przepompownię sieciową przy ul. Podleśnej.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się, że:

teren planu obsługiwany będzie poprzez sieć kanalizacji telefonicznej wielootworowej (magistralną, międzycentralową, międzymiastową) za pośrednictwem central CA Żoliborz, CA Bielany i CA Broniewskiego.

Rozdział 6

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 24. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, z wyjątkiem terenów KU, na których stawkę tę określa się w wysokości 0%.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. Z chwilą wejścia w życie planu na terenie nim objętym, 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. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 15, poz. 184 ze zm.).

§ 26. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych ostateczną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, stosuje się ustalenia planu.

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

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

ZALĄCZNIK Nr 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU
URBANISTYCZNEGO MARYMONT I - cz. II**

(grafikę pominięto)