

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. drugorzędny 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 planowanej 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. Parterzy 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 4KU _z .
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/1.000m² 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.
Detale urbanistyczne	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p>
4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu	Zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.
5. Infrastruktura techniczna	<p>Dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 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. 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 ₆ na zasadach określonych w § 15 ust 4.
Formy parkowania:	<p>Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. Ustala się liczbę miejsc parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla biur i urzędów od 10 do 18 miejsc/1.000 m² p. uż. - dla handlu i usług od 15 do 25 miejsc/1.000 m² p. uż. <p>Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych docelowo dla całego terenu objętego planem według zgodnie z zasadami określonymi w § 16.</p>
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.
Detale urbanistyczne	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<p>Dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 4KU ₂ .
Formy	Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych realizować na działce własnej.

parkowania:	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 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.
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
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. Parterzy 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.
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
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. Parterzy 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	Obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od ulicy Duracza 5 KU _Z .

komunikacyjna	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.
Formy parkowania:	
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 "Białogłoka" (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.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

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

04.129.3155

UCHWAŁA Nr XXIX/578/2004 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 22 kwietnia 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Marymont I - część III.

(Warszawa, dnia 30 maja 2004 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) oraz uchwałą nr 259/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont i uchwałą nr 241/XXIII/99 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 10 grudnia 1999r. zmieniającą uchwałę nr 259/VI/96 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 18 kwietnia 1996r. oraz uchwałą nr 562/XIV/01 Rady Gminy Warszawa-Bielany z dnia 12 października 2001r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu rejonu urbanistycznego ŻD - Marymont - Marymont I - Rada m.st. Warszawy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Marymont I - część III zwany dalej planem.

§ 2. Plan obejmuje teren położony w Dzielnicy Bielany, ograniczony: od północnego - wschodu linią rozgraniczającą ulicy Słowackiego, od południowego - zachodu linią rozgraniczającą ulicy Słodowiec, od północnego - zachodu linią rozgraniczającą ulicy Sadowskiej, od północy linią rozgraniczającą ulicy Żeromskiego.

§ 3. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,
- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 5) tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny zabudowy śródmiejskiej: usługowej, administracyjnej i handlowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem AUC/MUW.
- 2) Tereny komunikacyjne położone wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego, oznaczone na rysunku planu symbolem KU.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) 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:

- 1) przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami literowymi,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulic,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granice strefy oddziaływania linii metra,
- 5) strefy oddziaływania tras komunikacyjnych,
- 6) projektowany układ komunikacji kołowej i pieszej, w tym włączenia komunikacji.
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 m.st. Warszawy, dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 2,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, to znaczy zajmować więcej niż 70% jego powierzchni,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej, która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,
6. przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego bądź dopuszczalnego,
7. obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. powierzchni aktywnej biologicznie - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią lub powierzchnią wody otwartej,
9. powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w przepisach prawa budowlanego,
10. usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urzędnictwo służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
11. obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone przez zewnętrzne lico ścian budynków, przy czym poza linię zabudowy wystawać mogą (ponad kondygnacją przyziemia) balkony, wykusze i nadwieszania o wysięgu nie większym niż 1,2m, a wewnątrz budynku mogą być stosowane miejscowe cofnięcia, ryzality wgłębne i nisze, przy czym linia wyznaczona przez pionowy rzut budynku od strony linii zabudowy musi się z nią pokrywać co najmniej w 50 %,
12. zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny (to znaczy zawierający więcej niż jeden lokal mieszkalny) lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową,
13. zabudowie kurtynowej - należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą barierę przestrzenną, wysokościową i akustyczną od strony ciągu komunikacyjnego,
14. wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu rodzimego przy najniższej położonym głównym wejściu, do górnej najwyższej krawędzi dachu tego budynku,
15. nadmetrzu - należy przez to rozumieć teren położony w odległości 45m od osi metra.

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 4 oraz wprowadza się realizację układu drogowo ulicznego według ustaleń rozdziału 5 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 6 uchwały.
2. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków, bez zmiany niniejszego planu.
4. Wprowadza się nakaz podłączenia wszelkich nowo realizowanych lub przebudowywanych obiektów do miejskich sieci inżynierskich.
5. W pasach drogowych ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wyklucza się zagospodarowanie o charakterze tymczasowym (z wyłączeniem zagospodarowania istniejącego).
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nadmetrza powinny uwzględniać możliwości realizacji zabudowy kubaturowej nad linią metra po jej realizacji, w tym uwzględniać obciążenia dynamiczne budowli powodowane przez drgania generowane przez poruszający się tabor metra. Realizacja zabudowy w obszarze nadmetrza powinna być poprzedzona wykonaniem ekspertyzy oddziaływania projektowanego zamierzenia inwestycyjnego na obiekty metra.

§ 9. Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1. Wprowadza się zakaz ustawiania reklam w formie wolnostojącej.
2. Umieszczanie znaków informacyjno - plastycznych i reklam jest niedopuszczalne:
 - 1) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - 2) na pomnikach przyrody i drzewach,
 - 3) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.),
 - 4) na budowlach i obiektach infrastruktury technicznej - wygrodzenia i bariereki zabezpieczające (wysepki tramwajowe itp.) szafki kontrolne - energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czepnie i wyrzutnie powietrza itp.,
 - 5) na budowlach drogowych (wiadukty, kładki dla pieszych, wielopoziomowe węzły drogowe, zejścia do przejść podziemnych itp.).
3. Reklamy i znaki informacyjno-plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane przede wszystkim w ich części parterowej lub na dachu innym niż spadzisty.

4. Umieszczanie plasz w układzie pionowym (jedna nad drugą) jest niedopuszczalne.
5. Na elewacji budynku może być tylko jeden zestaw nośników reklam zmiennych, złożony maksymalnie z dwóch reklam o zmiennej ekspozycji (z wyjątkiem elewacji dłuższej niż 30m).
6. Maksymalna powierzchnia zestawu nośników, o którym mowa w ust. 5 nie może przekraczać 18m².
7. Zapisy ust. 5 i 6 nie dotyczą ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną.
8. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.
9. Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji w tym tzw. semaforów mogą być umieszczane przy wejściach do budynku w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji.
10. Jeżeli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.
11. Na dachu budynku mogą być umieszczone znaki informacyjno - plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku liczonej od poziomu chodnika do gzymsu, przy wysokości budynku mniejszej niż 15m, a 1/10 przy wysokości budynku większej niż 15m).
12. Dla elementów miejskiego systemu informacji w liniach rozgraniczających ulic wyznacza się "strefę cisy", której nie mogą zakłócić znaki informacyjno-reklamowe kolidujące z zasadami obowiązującymi w informacji miejskiej w Warszawie. W wyznaczonej strefie mogą się znajdować wyłącznie oznaczenia i urządzenia infrastruktury miejskiej.
13. Szyldy i reklamy na budynkach winny być rozmieszczane tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach o co najmniej 1,2m.

§ 10. 1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni.

2. Obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi, lokalizowane w odległości mniejszej niż 80 m od krawężników głównych jezdni ul. Żeromskiego, ul. Marymonckiej, Trasy Armii Krajowej, w strefie oznaczonej na rysunku planu, powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń antyhałasowych wynikających z przepisów szczególnych i Norm Polskich.

3. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MUW z usługami i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

4. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:

- a) 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,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą:
- od dróg: 60 dB w okresie dnia i 50 dB w okresie nocy,
 - od innych źródeł hałasu: 50 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. Plan ustala na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem AUC/MUW następujące przeznaczenie i warunki zabudowy:

1. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, usługowej, administracyjnej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa śródmiejska usługowa, administracyjna, handlowa. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach od strony ciągów komunikacji publicznej.
--------------------------	--

Przeznaczenie tymczasowe	Do czasu wybudowania Dworca Północnego przy ul. Włociańskiej zachowuje się lokalizację Dworca Autobusowego Podmiejskiego "Marymont"
--------------------------	---

Przeznaczenie dopuszczalne	Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków.
----------------------------	--

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dostępność komunikacyjna	Od ul. B. Sadowskiej i ul. Słodowiec.
--------------------------	---------------------------------------

Strefy oddziaływania komunikacji	W strefach oddziaływania komunikacji wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych zgodnych z Polską Normą. Obowiązują ustalenia § 9 uchwały.
----------------------------------	--

Powierzchnia aktywna biologicznie	Ustala się, że powierzchnia aktywna biologicznie powinna stanowić co najmniej 25% powierzchni terenu.
-----------------------------------	---

Wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy określa się na maksimum 11 kondygnacji naziemnych nie więcej niż 40 m.
-------------------	--

Formy parkowania:	Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora. Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 m.p./1000 m ² p. użytkowej, - dla handlu i usług od 15 do 25 m.p./1000 m ² p. użytkowej, - dla zabudowy mieszkaniowej ustala się 1 m.p. /1 lokal mieszkalny.
-------------------	---

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

3. Zasady kształtowania przestrzeni

Linie zabudowy	Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.
----------------	---

Detale urbanistyczne	Formy architektoniczne budynków należy realizować w sposób podkreślający rangę terenów eksponowanych w
----------------------	--

krajobrazie miasta.

4. Warunki ochrony przyrodniczej terenu
W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 9 uchwały.
5. Infrastruktura techniczna

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

Rozdział 5

Ustalenia komunikacyjne

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

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

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

- ulica Słowackiego (2 KU_G) główna - wprowadza się ustalony na rysunku planu przebieg południowo-zachodniej linii rozgraniczającej,
- ulica Żeromskiego (4 KU_Z) zbiorcza - wprowadza się ustalony na rysunku planu przebieg południowej linii rozgraniczającej,
- ulica B. Sadowskiej (12 KU_L) - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m,
- ulica Słodowiec (13 KU_L) - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0m.

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

3. Nie wyznacza się placów publicznych do parkowania. Dopuszcza się parkowanie w terenach komunikacyjnych, tam gdzie pozwala na to szerokość w liniach rozgraniczających. Zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

Rozdział 6

Zasady uzbrojenia terenu

§ 14. 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 (w tym kabla wysokiego napięcia 110 kV), gazowej i telefonicznej.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- zasilanie obszaru działania planu z sieci magistralnej wodociągu północnego za pośrednictwem stacji strefowej "Białoleka" (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.

§ 16. 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.

§ 17. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- zasilanie terenu działania planu ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Słodowiec oraz RSM Marymont za pomocą linii kablowych 15 kV zasilających wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- lokalizację stacji transformatorowych dla potrzeb budownictwa jednorodzinnego według wskazania na rysunku planu.

§ 18. W zakresie gazownictwa plan ustala, że: teren objęty planem zasilany będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^o w Łomiankach poprzez gazociąg średniego ciśnienia w ul. Marymonckiej, Smoleńskiego, Lektykarskiej, Rudzkiej do stacji redukcyjno-pomiarowej II^o w osiedlu Ruda poprzez sieć rozdzielczą.

§ 19. 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.

§ 20. 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 7

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 21. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 22. Uchwała nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992r. w sprawie zmiany perspektywicznego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzonego dnia 6 grudnia 1982r. (Dz. Urz. Województwa Warszawskiego Nr 15, poz. 184) na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) utraciła moc z dniem 31 grudnia 2003r.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi m.st. Warszawy.

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

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU URBANISTYCZNEGO MARYMONT I - CZ. III



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Urząd Dzielnicy Bielany
Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany
ul. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa,
tel./fax (22) 37 33 212

UD-III-WAB-DWI-7327-19-2-10

Warszawa, 29.03.2010 r.

**Biuro Projektów Architektonicznych
i Budowlanych AiB Sp. z o.o.
ul. Pereca 21
00-958 Warszawa**

Odpowiadając na wniosek złożony dnia 3.03.2010 r. Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Bielany zgodnie z art. 30 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), przekazuje **wypis i wyrys** z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu urbanistycznego ŻD Marymont - **MARYMONT I część I** uchwalonego przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą Nr LXVII/2081/2009 z dnia 26.11.2009 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24.12.2009 r., Nr 217, poz. 6911) - dla terenu położonego w Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy (wg załączonej do wniosku mapy) według ustaleń komunikacyjnych planu w rezerwie pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu:

- ulicy Marymonckiej – Słowackiego – (**2KUG** ulica główna) - ustala się wschodnią linię rozgraniczającą. Na terenie tym znajduje się linia tramwajowa oraz przystanki komunikacji miejskiej tramwajowej i autobusowej;
- ulic **28KUD** i **29KUD** – dojazdowych - usytuowanych w liniach rozgraniczających ul. Marymonckiej (**2KUG**).
- ulicy Zabłocińskiej – (**7KUL** ulica lokalna) – odcinek od skrzyżowania z ul. Marymoncką oraz ulica usytuowana w liniach rozgraniczających ulicy Marymonckiej – szerokość w liniach rozgraniczających – 38,0 m ÷ 49,0 m;

Przedmiotowy teren znajduje się w strefie pośredniej ochrony Skarpy Warszawskiej oraz w strefie oddziaływania linii metra (rejon ul. Słowackiego).

WYPIS

Przepisy ogólne

§ 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ŻD Marymont – Marymont I – część I, zwany dalej planem.

§ 2 Plan obejmuje teren ograniczony: od północnego zachodu – północną linią rozgraniczającą ulicy Podleśnej, od północnego wschodu – wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Lektykarskiej oraz wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Marka Hłaski, od południowego wschodu – granicą pomiędzy dzielnicą Bielany m. st. Warszawy a dzielnicą Żoliborz m. st. Warszawy, od południowego zachodu - południowo zachodnią linią rozgraniczającą ulicy Marymonckiej.

§ 3 Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4 Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
- 3) granic i zasad zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie;
- 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tej infrastruktury;
- 5) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) zasad i warunków podziału na działki budowlane na bazie istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 5 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej: usługowej, administracyjnej i handlowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem AUC/MUW;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej ekstensywnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MU;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MUW;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolem MUW/UOK;
 - 6) tereny usług nauki oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem UON/MUW;
 - 7) tereny usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO;
 - 8) tereny usług technicznych miasta oznaczone na rysunku planu symbolem TP;
 - 9) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
 - 10) tereny komunikacyjne położone wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami literowymi;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulic;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy oddziaływania linii metra;
- 6) przebieg ścieżek rowerowych;
- 7) strefy oddziaływania tras komunikacyjnych;
- 8) strefa pośredniej ochrony Skarpy Warszawskiej;
- 9) obszar ochrony stoku Skarpy Warszawskiej;
- 10) projektowany układ komunikacji drogowej, tramwajowej i pieszej, w tym lokalizacja miejskiego ciągu pieszego oraz strefa parkowania naziemnego;
- 11) oznaczenia przyrodniczych elementów chronionych w tym:
 - a) pomniki przyrody ze strefą ochronną,
 - b) drzewa o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
 - c) pojedyncze drzewa i rzędy drzew, zespoły zadrzewień o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
 - d) obiekt przyrodniczy o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych „Kaskada”;
- 12) tereny wykluczeń budowlanych;
- 13) strefy wysokościowe budynków na terenie oznaczonym symbolem 18MU.

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

§ 7 Ilekroć w 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 m. st. Warszawy dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 2;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²;
- 8) powierzchni zabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w przepisach prawa;
- 9) zabudowie chronionej – należy przez to rozumieć obiekty usług oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, takie jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka i inne obiekty związane z wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
- 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 działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej ulicy, ciągu pieszego, wnętrza podwórka lub innych obiektów;
- 12) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym, atrialnym;
- 13) zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
- 14) zabudowie kurtynowej – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą barierę przestrzenną, wysokościową i akustyczną od strony ciągu komunikacyjnego;
- 15) małych domach mieszkalnych – należy przez to rozumieć budynek wielorodzinny o ilości lokali mniejszej lub równej 8;
- 16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym głównym wejściu do budynku, do górnej najwyższej krawędzi dachu tego budynku;
- 17) wykluczeniach budowlanych – należy przez to rozumieć tereny, na których ze względów geotechnicznych lub z uwagi na ochronę naturalnej rzeźby terenu wyklucza się sadowienie budynków i budowli;
- 18) zabudowie śródmiejskiej – należy przez to rozumieć zabudowę kształtującą formy krajobrazu miejskiego właściwe dla centralnych terenów dużych miast, to jest budynki o skoncentrowanych mieszanych funkcjach administracyjno-usługowo-mieszkalnych, tworzące pierzeje uliczne, ściany placów, zespoły usługowe obsługujące mieszkańców i osoby przybywające, oraz towarzyszące budynkom place, skwery i elementy infrastruktury technicznej, o znacznym stopniu intensywności zabudowy;
- 19) powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 20) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 12 m²;
- 21) reklamie – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o towarach i usługach zachęcającą do ich nabycia, w tym m.in.:
 - a) banner – rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji z mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
 - b) reklama remontowo – budowlana – reklama umieszczona na rusztowaniu oraz ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowana tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych,
 - c) szyld – element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, w tym m.in.:
 - szyld bannerowy – rodzaj szyldu, będącego grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, z mocowaniem nośnika po jego obrzeżu,
 - szyld reklamowy – rodzaj powiększonego szyldu, umieszczonego przy witrynie lub wejściu do lokalu/miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, zawierający grafikę informacyjno – reklamową określającą nazwę i charakter prowadzonej działalności oraz logo firmowe,
 - szyld semaforowy – szyld reklamowy zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczoną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku.

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 4 oraz wprowadza się realizację układu drogowo ulicznego według ustaleń Rozdziału 5 i elementów infrastruktury według ustaleń Rozdziału 6 Uchwały;
- 2) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków, bez zmiany niniejszego planu;
- 4) wprowadza się nakaz podłączenia wszelkich nowo realizowanych lub przebudowywanych obiektów do miejskich sieci inżynierskich;
- 5) w pasach drogowych ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wyklucza się zagospodarowanie o charakterze tymczasowym, za wyjątkiem kiosków ulicznych obsługi pasażerów transportu publicznego o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m² i o wysokości do 3,5 m jako jednokondygnacyjnych, w rejonie przystanków komunikacji miejskiej;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 9 Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam:

- 1) wprowadza się zakaz ustawiania reklam w formie wolnostojącej;
- 2) umieszczanie reklam jest niedopuszczalne:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) na pomnikach przyrody,
 - c) w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
 - d) w parkach, zadrzewionych skwerach i na innych terenach zieleni miejskiej, a także na ich ogrodzeniach,
 - e) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.),
 - f) na ażurowych balustradach balkonów i tarasów z wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
 - g) na budowlach i obiektach infrastruktury technicznej – wygradzenia i barieryki zabezpieczające (wysepki tramwajowe itp.), szafki kontrolne – energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza itp.,
 - h) na budowlach drogowych (wiadukty, kładki dla pieszych, wielopoziomowe węzły drogowe, zejścia do przejść podziemnych itp.),
 - i) w pasie dzielącym jezdnię,
 - j) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego;
- 3) reklamy umieszczane na budynkach winny być lokalizowane przede wszystkim w ich części parterowej lub na dachu innym niż spadzisty;
- 4) reklamy umieszczane na ścianach budynków i budowli (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych) nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany;
- 5) reklama nie może stanowić bezpośredniego przedłużenia ściany, prześwit między reklamą a ścianą nie powinien być mniejszy niż 0,2 wysokości reklamy w wypadku umieszczenia reklamy powyżej ściany i 0,2 szerokości reklamy w przypadku umieszczania reklamy z boku ściany;
- 6) umieszczanie plansz w układzie pionowym (jedna nad drugą) jest niedopuszczalne;
- 7) na elewacji budynku może być tylko jeden zestaw nośników reklam zmiennych, złożony maksymalnie z dwóch reklam o zmiennej ekspozycji (z wyjątkiem elewacji dłuższej niż 30 m);
- 8) maksymalna powierzchnia reklamy jw. nie może przekraczać 18 m²;
- 9) zapisy pkt 5 i 6 nie dotyczą ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną;
- 10) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń;
- 11) szyldy, w tym tzw. semafony, mogą być umieszczane przy wejściach do budynku w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji;
- 12) jeżeli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku;
- 13) na dachu budynku mogą być umieszczone reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość powinna stanowić 1/6 wysokości budynku liczonej od poziomu chodnika do gzymsu i nie więcej niż 150 cm przy wysokości budynku mniejszej niż 12 m, a 1/8 i nie więcej niż 250 cm przy wysokości budynku większej niż 12 m);
- 14) w liniach rozgraniczających ulic mogą się znajdować wyłącznie znaki miejskiego systemu informacji oraz oznaczenia urządzeń infrastruktury miejskiej;

- 15) szyldy i reklamy na budynkach winny być rozmieszczone tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach o co najmniej 1,2 m.

§ 10 Ustala się warunki i zasady ochrony środowiska obowiązujące na całym terenie działania planu, w tym:

- 1) nakaz ochrony Skarpy Warszawskiej polegający na stosowaniu warunków i zasad określonych dla:
 - a) strefy ochronnej Skarpy Warszawskiej obejmującej cały teren działania planu, w której obowiązuje:
 - ochrona historycznych elementów krajobrazu kulturowego i przyrodniczego,
 - zakaz lokalizowania, rozbudowy i nadbudowy wszelkich obiektów produkcyjnych, urządzeń przemysłowych, budynków przeznaczonych na cele magazynowe oraz baz transportowych, wolnostojących masztów antenowych, składowisk odpadów,
 - zakaz prowadzenia przedsięwzięć technicznych, gospodarczych i inwestycyjnych niekorzystnie wpływających na stosunki wodne lub zagrażających stabilności skarpy;
 - b) obszaru ochrony stoku Skarpy Warszawskiej zaznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązuje:
 - obowiązek wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z prognozą zmian w środowisku i wpływu na stateczność stoku – dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - obowiązek stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających stabilność stoku, w szczególności przy realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych,
 - zakaz lokalizowania inwestycji równoległych do stoku, w sposób zagrażający stabilności skarpy,
 - zakaz odprowadzania wód deszczowych w sposób zorganizowany na teren stoku,
 - nakaz utrzymania istniejącej i wprowadzenie nowej roślinności ograniczającej erozję stoku (z możliwością wymiany drzewostanu);
 - c) strefy ochrony bezpośredniej Skarpy Warszawskiej obejmującej obszar położony w zasięgu 5,0 m od terenów wykluczeń budowlanych zaznaczonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - zakaz przekształcania rzeźby terenu,
 - zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących,
 - zakaz wprowadzania ogrodzeń;
- 2) nie dopuszcza się naruszania wymienionych poniżej elementów środowiska przyrodniczego takich jak:
 - a) pomniki przyrody, wokół których obowiązuje 15 metrowa strefa ochronna o wymogach określonych w przepisach szczególnych,
 - b) Park Kaskada - stawy Kellera (29 ZP) podlegający bezwzględnej ochronie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o szczególnych walorach,
 - c) Dolinka Opatowska (14 ZP) podlegający ochronie polegającej na utrzymaniu naturalnej rzeźby terenu i utrzymaniu terenu czynnego biologicznie,
 - d) drzewa o wybitnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pojedyncze drzewa, rzędy drzew i zespoły zadrzewień o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych: podlegające ochronie polegającej na zastrzeganiu w decyzjach administracyjnych obowiązku pozostawienia ich w stanie niezmienionym z dopuszczeniem konserwacji ogrodniczej;
- 3) obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi, lokalizowane w odległości mniejszej niż 80 m od krawężników głównych jezdni ul. Marymonckiej, Trasy Armii Krajowej, powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń antyhałasowych, wynikających z odrębnych przepisów;
- 4) wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MUW z usługami i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem stanowią tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 5) wskazane w planie tereny usług oświaty UO w zakresie ochrony przed hałasem, stanowią tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w ramach przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:
 - a) 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 oraz przy zapewnieniu wentylacji w pomieszczeniach tych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MUW dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą:
- od dróg: 60 dB w okresie dnia i 50 dB w okresie nocy,
 - od innych źródeł hałasu: 50 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy;
- 7) wszystkie realizowane zabezpieczenia hałasowe powinny być poprzedzone opracowaniami projektowymi wraz z analizą akustyczną potwierdzającą skuteczność zaprojektowanych zabezpieczeń hałasowych przedstawianymi do zaopiniowania przez Inspekcję Sanitarną.

Strefy oddziaływania i strefy ochronne

§ 11 Ustala się następujące strefy ochronne oraz strefy uciążliwości wyznaczone na rysunku planu:

- 1) strefy ochrony Skarpy Warszawskiej według § 10 pkt 1 uchwały;
- 2) strefa ochrony pomników przyrody – w której obowiązują warunki określone w § 10 pkt 2 lit. a uchwały oraz w przepisach szczególnych;
- 3) strefa oddziaływania tras komunikacyjnych – w której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów zabudowy chronionej,
 - b) nakaz stosowania w realizowanych obiektach zabezpieczeń przeciwhałasowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) preferowana lokalizacja usług w pierwszej linii zabudowy (pierzeja ulicy) w celu stworzenia bariery akustycznej od strony ciągów komunikacyjnych Trasy Armii Krajowej i ulicy Marymonckiej.

Ustalenia komunikacyjne

§ 43 1. Plan ustala następujące warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych wewnątrz linii rozgraniczających. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice ekspresowe, główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe,

a także ciągi pieszo – jezdne i piesze wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Dla ulicy Marymonckiej dopuszcza się skrzyżowania wyłącznie wyznaczone na rysunku planu tj.:
 - 1) istniejące skrzyżowanie z ulicą Żeromskiego;
 - 2) projektowane z ulicą Duracza – Zabłocińską;
 - 3) istniejące skrzyżowanie z ul. Podleśną.

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

- 1) trasa AK (1 KU_E) ekspresowa - ustala się północną linię rozgraniczającą;
- 2) ulica Marymoncka-Słowackiego (2 KU_G) główna – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą;
- 3) ulica Podleśna (3 KU_Z) zbiorcza – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 26,0 m;
- 4) ulica Lektykarska (6 KU_Z) zbiorcza – na odcinku od ul. Podleśnej do ul. Hłaski, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 26,0 m;
- 5) ulica Zabłocińska (7 KU_L) lokalna – odcinek od skrzyżowania z ul. Marymoncką oraz ulica usytuowana w liniach rozgraniczających ulicy Marymonckiej – szerokość w liniach rozgraniczających – 38,0 m ÷ 49,0 m;
- 6) ulica Słowińska (8 KU_L) lokalna – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 7) ulica Kolektorska (9 KU_L) lokalna – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 8) ulica Smoleńskiego (10 KU_L) lokalna – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 9) ulica Hłaski (11 KU_L) lokalna – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
- 10) ulica Parandowskiego (14 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 11) ulica Smoleńskiego (15 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 12) ulica Wierzyńskiego (16 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 13) ulica Gdańska (17 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 14) ulica 18 KU_D dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 15) ulica Zabłocińska (19 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 16) ulica Opatowska (20 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 17) ulica Chlewińska (21 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 18) ulica Kościańska (22 KU_D) dojazdowa – w liniach rozgraniczających obowiązuje stan istniejący;

- 19) ulica 23 KU_D dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 20) ulica Kolektorska (24 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 21) ulica Oksywska (25 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 22) ulica Gdańska (26 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 23) ulica Kaskadowa (27 KU_D) dojazdowa – szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m;
- 24) ulice 28 KU_D oraz 29 KU_D dojazdowe usytuowane w liniach rozgraniczających ulicy Marymonckiej (2 KU_G);
- 25) ciągi pieszo – jezdne (1 KP_J do 3 KP_J oraz 5 KP_J i 6 KP_J) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m. Dla ciągu 4 KP_J obowiązuje stan istniejący;
- 26) ciągi piesze (od 1 KP do 4 KP) – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 m.
 2. W liniach rozgraniczających ulic głównych i zbiorczych rezerwuje się miejsca dla realizacji ścieżek rowerowych.
 3. Na ulicach dojazdowych dopuszcza się stosowanie urządzeń spowalniających ruch.
 4. Nie wyznacza się placów publicznych do parkowania. Dopuszcza się parkowanie w terenach komunikacyjnych, tam gdzie pozwala na to szerokość w liniach rozgraniczających. Zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.
 5. Ustala się standardy parkowania:
 - 1) w obszarze: ulice Marymoncka, Podleśna, Lektykarska, Smoleńskiego:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 mp/1 lokal mieszkalny, nie mniej niż 1 mp na 60 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla handlu i usług 25 – 38 mp/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla biur i urzędów 18 – 30 mp/1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) w pozostałej części terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej 1 mp/1 lokal mieszkalny,
 - b) dla handlu i usług 15 – 25 mp/1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla biur i urzędów 10 – 18 mp/1000 m² powierzchni użytkowej.

Zasady uzbrojenia terenu

§ 45 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 (w tym kabla wysokiego napięcia 110 kV), gazowej i telefonicznej.

§ 46 W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zasilanie obszaru działania planu z sieci magistralnej wodociągu północnego za pośrednictwem stacji strefowej „Białoleka” (magistrale DN 1200 w ul. Słowiańskiej i Ogólnej; magistrale DN 300 w ul. Marymonckiej i Słowackiego);
- 2) uzupełnienie istniejącej sieci rozbiorczej w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach w zależności od aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

§ 47 W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków z obszaru działania planu odbywać się będzie w systemie ogólnospławnym;
- 2) odbiornikami ścieków będą kolektor Burakowski i sieć ogólnospławna przepompowni Marymont;
- 3) w nowoprojektowanych lub przekształcanych ulicach uzupełnienie sieci kanałów ogólnospławnych.

§ 48 W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

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

§ 49 W zakresie gazownictwa plan ustala, że teren objęty planem zasilany będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I^o w Łomiankach poprzez gazociąg średniego ciśnienia w ul. Marymonckiej, Smoleńskiego, Lektykarskiej, Rudzkiej do stacji redukcyjno-pomiarowej II^o w osiedlu Ruda poprzez sieć rozdzielczą.

§ 50 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.

§ 51 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.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 52 Określa się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

Określenie terenu	Wartość stawki procentowej
1 AUC/MUW	10%
2 MU	5%
3 UO	5%
4 MU	5%
5 MU	5%
6 MU	5%
7 MU	5%
8 MU	5%
9 MU	5%
10 AUC/MUW	10%
11 MU	5%
12 MU	5%
13 MU	5%
14 ZP	0,1%
15 MU	5%
16 MU	5%
17 MU	5%
18 MU	5%
19 MU	5%
20 MN	5%
21 MU	5%
22 MUW/UOK	10%
23 MUW	10%
24 UON/MUW	10%
25 MU	5%
26 MU	5%
27 MU	5%
28 TP	10%
29 ZP	0,1%
30 MUW	10%
31 ZP	0,1%
tereny komunikacyjne	1%

§ 53 Uchwała wymaga publikacji na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

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

Adnotacja:

W dniu 15.03.2010 r. dokonano opłaty skarbowej w kwocie 150,00 zł – przelewem na konto Urzędu. Opłata skarbową od dokonanej czynności urzędowej tj. wypisu i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego wynosi 150,00 zł. (ustawa o opłacie skarbowej - Dz. U. z 2006 r. nr 225, poz. 1635 ze zm.).

W załączeniu wyrys z planu w skali 1:1000 wraz z przekrojami poprzecznymi ulicy Marymonckiej-BIS

Otrzymuje:

1. Adresat
2. a/a



GŁÓWNY SPECJALISTA

Zofia Pawłowska