

04.8.328

UCHWAŁA Nr XXIII/392/2003 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 18 grudnia 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Bruszewskiej.

(Warszawa, dnia 14 stycznia 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.), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr XLVII/668/98 z dnia 29 maja 1998r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru TP-41 - część północna i południowa - Rada m.st. Warszawy, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru Żerania Wschodniego w rejonie ul. Bruszewskiej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w dzielnicy Białołęka (o pow. około 40,0ha), ograniczony: ul. Płochocińską, proj. ul. Nowo-Białołęcką, proj. Trasą Mostu Północnego i rezerwą terenu przewidzianą w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy pod przebieg Trasy Olszynki Grochowskiej.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju usług i przemysłu oraz działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ekologii.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszary usługowo - techniczne oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 2) obszary przemysłowo - techniczne oznaczone na rysunku planu PT,
- 3) obszary usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny tras komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 5) tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
- 6) tereny urządzeń komunikacji samochodowej z zielenią oznaczone na rysunku planu symbolem KsZ,
- 7) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-6,
- 8) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 9) zasady zagospodarowania terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 11) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.

2. Na terenach i obszarach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne (w przypadku funkcji mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem (M)) oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające obszary o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie obszarów i klasyfikacja dróg - oznaczone literowo,
- 3) oznaczenie terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 4) oznaczenia zasięgu:
 - stref uciążliwości od urządzeń liniowych,
 - stanowisk archeologicznych,
 - stref (M), w których dopuszcza się mieszkalnictwo w formie aneksów przy usługach,
 - potencjalnego zagrożenia powodziowego (tzw. wody stuletnie),
- 5) oznaczenia grup i pojedynczych drzew do zachowania oraz obszarów gdzie obowiązuje opracowanie inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz z jej waloryzacją,
- 6) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 5. Obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo-wodnych w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady m.st. Warszawy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) obszarze lub terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) usługach lokalnych - należy przez to rozumieć usługi i urządzenia infrastruktury społecznej oraz technicznej miasta o ograniczonym zasięgu oddziaływania,
- 8) usługach ponadlokalnych - należy przez to rozumieć usługi i urządzenia infrastruktury społecznej oraz technicznej miasta o zasięgu większym niż lokalny,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego, nie są zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska i o uciążliwości akustycznej ograniczonej do własnej działki,
- 10) usługach rzemiosła - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące wytwarzaniu przedmiotów użytkowych w ilościach detalicznych i wykonywaniu usług naprawczych,
- 11) wartościowej zieleni - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów wskazane na rysunku planu i pozostałe (nie oznaczone na rysunku planu) - do zachowania po przeprowadzeniu inwentaryzacji zieleni wraz z jej waloryzacją, objęte ochroną w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 12) aneksach mieszkalnych przy usługach - należy przez to rozumieć funkcję mieszkaniową lokalizowaną w jednym obiekcie (np. na piętrze lub w tylnej części budynku) z funkcją podstawową tj. usługami nieuciążliwymi,
- 13) obiektach reprezentacyjnych w formie i wykończeniu - należy przez to rozumieć obiekty zlokalizowane w otoczeniu głównych tras komunikacyjnych w tym tras wylotowych z Warszawy, dobrze wkomponowane w teren, dostosowane skalą, formą przestrzenną do otoczenia, odznaczające się starannym wykonawstwem, walorami architektonicznymi i dopracowanym detalem, o przeznaczeniu usługowym, biurowym lub handlowym z wykluczeniem funkcji magazynowej - eksponowane w krajobrazie miasta,
- 14) urządzeniach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć: urządzenia dla ruchu kołowego (parkingi, garaże, drogi dojazdowe), urządzenia dla ruchu pieszego (chodniki, ciągi piesze nie związane z ulicą, ciągi pieszo-jezdne), urządzenia komunikacji zbiorowej (np. pętle autobusowe), stacje obsługi samochodów i myjnie samochodowe,
- 15) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne (najczęściej w postaci systemu lub sieci) służące zaspakajaniu potrzeb bytowych i gospodarczych tj. wodociągi, kanalizacja, sieci energetyczne i telekomunikacyjne, ciepłne i gazowe oraz obiekty przepompowni kanalizacyjnych, komory ciepłne, stacje trafo i rozdzielnie sieciowe, zbiorniki gazu,
- 16) planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Warszawy - należy rozumieć przez to tekst i rysunek miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonego przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r. (Dz. Urz. Woj. Warsz. Nr 15, poz. 184).

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla obszaru przemysłowo-technicznego [PT] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zakłady przemysłowe, przedsiębiorstwa budowlane, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej.

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

- 1) adaptację istniejącego zainwestowania (obiekty "Młynów Warszawskich") dopuszczenie rozbudowy, remontów i wymiany obiektów,
- 2) dopuszczenie zmiany istniejącego użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym wymienionym w ust. 1,
- 3) dla noworealizowanych i przebudowywanych budynków maksymalną wysokość zabudowy 15 m (nie dotyczy kominów zakładowych i silosów zbożowych),
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących dominantę wysokościową nad otaczającą przestrzenią od strony ul. Płochocińskiej,
- 5) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony ulic: Płochocińskiej i Nowo-Białołęckiej,
- 6) warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, jest ich podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz w miarę potrzeby wyposażenie terenu w urządzenia do neutralizacji i odprowadzenia chemicznie aktywnych ścieków,
- 7) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 8) zakaz lokalizacji funkcji chronionych (zdrowia i oświaty) nie związanych z funkcją podstawową,
- 9) w strefie uciążliwości od linii 220 kV (do 35m od osi słupa lub do 26m od skrajnego przewodu) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej, dopuszcza się lokalizację zabudowy kubaturowej pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 10) ze względu na położenie w zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią, obowiązuje:

- wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastruktury technicznej,
 - zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz składowisk odpadów,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Płochocińskiej równe linii rozgraniczającej terenu oznaczonego KsZ,
 - 12) wielkość nowo wydzielonych działek - minimum 2000m².

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) urządzenia komunikacyjne,
- 3) obiekty administracyjne, usługi handlu i ośrodki szkolenia zawodowego,
- 4) zieleń urządzona i izolacyjna.

4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest:

- 1) dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego,
- 2) zachowanie proporcji, by istniejące i projektowane obiekty oraz urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 30% powierzchni danego obszaru.

5. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg minimalnego wskaźnika:

- 1) dla zakładów pracy - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- 2) dla biur, usług, magazynów - 30 m.p./1000m² pow. użytkowej,
- 3) dla obiektów administracyjnych i technicznych - 30 m.p./1000m² pow. użytkowej.

6. Dla terenów zabudowy przemysłowej i technicznej ustala się następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach wymienionych w ust. 1 nie może wykraczać poza granice obszaru,
- 2) w stosunku do obiektów istniejących, które szkodliwie oddziałują na środowisko, nakaz eliminacji tego oddziaływania na drodze technicznej bądź technologicznej,
- 3) zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 4) podejmowanie działalności wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, na podstawie przepisów szczególnych,
- 5) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i od strony obszaru oznaczonego UT,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru,
- 7) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji (tzw. czystych) - poprzez zagospodarowanie w granicach działki własnej np. gromadzenie w basenach przeciwpożarowych,
 - z placów, parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Żerańskiego lub do sieci odwadniającej ul. Płochocińskiej,
- 8) obowiązuje nakaz ogrzewania budynków z miejskiej sieci ciepłej, dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem lekkim lub zasilane elektrycznością ewentualnie energią odnawialną,
- 9) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

§ 8. 1. Dla obszarów usługowo - technicznych [UT] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi ponadlokalne, usługi rzemiosła, nieuciążliwe zakłady drobnej wytwórczości, składy hurtowe, magazyny, urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów maksymalną wysokość zabudowy 12m,
- 2) dopuszczenie w rejonie ul. Płochocińskiej - lokalizacji obiektów stanowiących dominantę wysokościową nad otaczającą przestrzenią (do maksymalnej wysokości 18m),
- 3) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony ulic: Nowo-Białołęckiej, Trasy Mostu Północnego i Płochocińskiej,
- 4) dopuszcza się remonty, modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1,
- 5) obowiązuje zachowanie min. wielkości działek 600m² dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie,
- 6) na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia 220 kV (do 35m od osi słupa lub do 26 m od skrajnego przewodu) i 110 kV (do 19m od osi słupa lub do 14,5m od skrajnego przewodu) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 7) dla wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 13,
- 8) obowiązuje ograniczenie obsługi komunikacyjnej od ulicy Nowo-Białołęckiej (o funkcjach ulicy głównej) do miejsc wskazanych na rysunku planu,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL], dojazdowych [KD] i ul. Nowo-Białołęckiej [KG].
 - 10m od granicy terenu bocznicy kolejowej oznaczonej KK2,
 - 10m od granicy terenu bocznicy kolejowej oznaczonej KK1 (do momentu likwidacji tej bocznicy) i 5m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej prowadzonej po śladzie bocznicy zgodnie z ustaleniami § 12,
- 10) w zasięgu obszaru potencjalnego zagrożenia powodziowego spowodowanego zalewem tzw. wodą stuletnią (wskazanego na rysunku planu), obowiązuje wprowadzenie rozwiązań technicznych i przestrzennych minimalizujących skutki zalewu lub podtopienia przy realizacji nowych inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz inwestycji infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) usługi lokalne - handlu, gastronomii, kultury,
- 2) przemysł precyzyjny - nieuciążliwy,
- 3) w ramach wydzielonej na rysunku planu strefy oznaczonej (M) dopuszcza się remonty, przebudowę i wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie:
 - aneksów mieszkalnych przy istniejących lub projektowanych usługach,
 - budynków jednorodzinnych do wysokości 2,5 kondygnacji (12 m od poziomu terenu do kalenicy dachu), zlokalizowanych na jednej działce z obiektami o funkcji zgodnej z ust. 1 (każdorazowo w oparciu o przepisy szczególne), w odległości minimum 50 m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego,
- 4) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 1,
- 5) urządzenia komunikacji,
- 6) zieleni urządzonej i parkowa.

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

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

- 1) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza działkę, na której jest zlokalizowany obiekt,
- 2) zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnnych jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni (wymagana inwentaryzacja z waloryzacją) wniesionej na rys. planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i od strony bocznic kolejowych,
- 4) zachowanie min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- 5) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania,
- 6) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej = 1200m² dla jednego budynku o funkcji podstawowej,
- 7) na jednej działce budowlanej nie dopuszcza się usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej oraz jednego o funkcji dopuszczalnej,
- 8) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji (tzw. czystych) - indywidualnie poprzez zagospodarowanie w granicach działki własnej np. gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu,
 - z placów, parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Zerańskiego,
- 9) dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie olejem lekkim o zawartości siarki do 0,3%, gazem, elektrycznością, energią odnawialną, preferuje się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłej,
- 10) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Dla dopuszczalnej wg ust. 3 pkt 1 - funkcji mieszkaniowej, na terenach w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych (w odległości do 100m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego), wprowadza się obowiązek uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z obowiązującymi normami, w tym m.in. stosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, takie rozplanowanie pomieszczeń aby sypialnie miały okna z przeciwnej strony niż uciążliwe ulice.

7. Potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika minimum:

- 1) dla zakładów pracy - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- 2) dla biur, usług, magazynów - 30 m.p./1000m² pow. użytkowej,
- 3) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- 4) dla obiektów administracyjnych i technicznych - 30 m.p./1000m² pow. użytkowej,
- 5) dla hurtowni: ze sprzedażą detaliczną -15m.p./1000m² p.uż., bez sprzedaży detalicznej- 5 m.p./1000m² p.uż.

§ 9. 1. Dla obszarów usługowych [U], ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi lokalne i ponadlokalne (publiczne i komercyjne), handel, administracja, magazyny, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej.

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

- 1) dla noworealizowanych i przebudowywanych obiektów maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
- 2) dopuszczenie remontów, rozbudowy i wymiany istniejącej zabudowy, zgodnej z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1,
- 3) dopuszczenie lokalizacji od strony Trasy Mostu Północnego - obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią (do maksymalnej wysokości zabudowy 18m),
- 4) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie architektonicznej i wykończeniu materiałowym od strony ulic: Płochocińskiej i Nowo-Białołęckiej,
- 5) obowiązuje zachowanie min. wielkości działek 500m² dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie,
- 6) na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia 220 kV (do 35m od osi słupa lub do 26m od skrajnego przewodu) ustala się wprowadzenie zieleni niskiej, dopuszcza się lokalizację niskiej zabudowy usługowej pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 7) dla wyznaczonych na rysunku planu fragmentu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 13,
- 8) miejsca postojowe dla obiektów usługowo-handlowych należy przewidzieć na terenie działek własnych wg wskaźnika min. 30m²/1000m² p.uż.
- 9) obowiązuje zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od ulicy Nowo-Białołęckiej i Trasy Mostu Północnego,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL], ul. Nowo-Białołęckiej [KG] oraz Trasy Mostu Północnego [KG],

- 10m od granicy terenu bocznic kolejowej oznaczonego KK1, w przypadku likwidacji bocznic i prowadzenia drogi dojazdowej po jej śladzie (zgodnie z ustaleniami § 12) - 5m od linii rozgraniczających ulicy.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 1,
- 2) lokalizację urządzeń komunikacyjnych,
- 3) wprowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizację nieuciążliwych usług rzemiosła,
- 5) wprowadzenie zieleni urządzonej i parkowej.

4. Dla terenów usługowych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej w szczególności w strefie przyulicznej i od strony terenu bocznic kolejowych (KK),
- 3) zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- 4) obowiązuje nakaz podłączenia do sieci miejskich (kanalizacji i wodociągów), w chwili jej wykonania,
- 5) do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej = 1000m² dla jednego budynku o funkcji podstawowej,
- 6) na jednej działce budowlanej nie dopuszcza się usytuowania więcej niż jednego budynku o funkcji podstawowej oraz jednego o funkcji dopuszczalnej,
- 7) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji (tzw. czystych) - indywidualnie poprzez zagospodarowanie w granicach działki własnej np. przez gromadzenie i stopniowe rozsączkowanie do gruntu,
 - z placów, parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Żerańskiego,
- 8) dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem lekkim oraz zasilanych energią elektryczną lub energią odnawialną, preferuje się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej lub rozwiązania grupowe,
- 9) obowiązuje wprowadzenie selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

§ 10. Na terenach tras komunikacyjnych [K] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się realizację ulic lokalnych [L] i dojazdowych [D] wskazanych na rysunku planu,
- 3) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- 4) zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu nie związana z realizacją funkcji komunikacyjnej musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 5) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 11. Dla terenów urządzeń komunikacji samochodowej z zielenią [KsZ] ustala się:

- 1) realizację zespołów parkingowych wraz z zielenią towarzyszącą,
- 2) od strony ul. Płochocińskiej dopuszcza się wprowadzenie obiektów usługowych lokalnych i ponadlokalnych - reprezentacyjnych w formie i wykończeniu,
- 3) przeprowadzenie inwentaryzacji istniejącej zieleni wskazanej na rysunku planu i w oparciu o jej waloryzację nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów.

§ 12. Dla terenów komunikacji kolejowej [KK] ustala się:

- 1) adaptację i modernizację bocznic oznaczonej KK2 - obsługującej obszar PT,
- 2) adaptację bocznic obsługującej teren magazynów i warsztatów zlokalizowanych przy Zakładzie Karnym "Białoleka" (oznaczonej KK1), dopuszczenie jej likwidacji i zmiany funkcji terenu poprzez włączenie go do sąsiadującego obszaru usługowego [U] lub prowadzenie drogi dojazdowej po śladzie bocznic.

§ 13. Dla wskazanych na rysunku planu stanowisk archeologicznych w rejonie ul. Bruszewskiej (nr 55-66/4) i proj. Nowo-Białoleckiej (nr 55-66/5) na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych przed przystąpieniem do inwestycji (kubaturowej, liniowej) związanej z użytkowaniem terenu. Po przeprowadzonych badaniach archeologicznych pod nadzorem archeologa posiadającego zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków teren może być dopuszczony do użytkowania bez uwag i zastrzeżeń konserwatorskich.

Rozdział 3

Ustalenia komunikacyjne

§ 14. Przyjmuje się, że następujące ulice (zlokalizowane poza terenem objętym planem) stanowiące elementy podstawowego miejskiego układu drogowego pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) projektowana Trasa Mostu Północnego o funkcji głównej ruchu przyspieszonego [GP], oznaczona symbolem 1KGP,
- 2) ul. Płochocińska o funkcji ulicy głównej [G], oznaczona symbolem 2KG.
- 3) projektowana ul. Nowo-Białolecka o funkcji ulicy głównej [G], oznaczona symbolem 3KG,

§ 15. Dla ulic obsługujących omawiany obszar (wyróżnionych na rysunku planu) ustala się klasyfikację funkcjonalną:

- 1) ulice lokalne L (ul. Szklarniowa 4KL, ul. Smugowa 5KL, ul. Projektowana 6KL, ul. Bruszevska 7KL),
- 2) ulice dojazdowe D (ul. Projektowana 8KD, Projektowana 9KD).

§ 16. 1. Ustala się przebieg ulic, o których mowa w § 15 oraz określa się ich szerokości wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi (w granicach dokładności skali planu):

- 1) ul. Szklarniowa - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KL, szerokość 11÷12m,
- 2) ul. Szklarniowa - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 4 KL, szerokość 12÷14m,
- 3) ul. Smugowa - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KL, szerokość 12÷14m,
- 4) ul. Projektowana 6 KL - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 6 KL, szerokość 12m,
- 5) ul. Projektowana 8 KD - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KD, szerokość 8m,
- 6) ul. Projektowana 9 KD - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KD, szerokość 10m.

2. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla ulic nie wskazanych na rysunku planu:

- 1) dla ulic dojazdowych 10,0m,
- 2) dla ciągów pieszo - jezdnych min. 6,0m,
- 3) dla sięgaczy do 2 lub 3 działek min. 5,0m.

§ 17. Ustala się, że powiązanie układu obsługującego rejon objęty planem z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez następujące węzły i skrzyżowania:

- 1) ul. Szklarniowa z Trasą Mostu Północnego (na zasadzie "prawych skrętów"),
- 2) ul. Bruszevska z Płochocińską (na zasadzie "prawych skrętów"),
- 3) ul. Smugowa z ul. Nowo-Białolecka,
- 4) wjazdu na teren "Młynów Warszawskich" z ul. Nowo-Białolecka.

§ 18. Ustala się objęcie obszaru planu obsługą komunikacją publiczną autobusową prowadzoną ulicami: Trasą Mostu Północnego, ul. Płochocińską i ul. Nowo-Białolecką.

§ 19. Plan ustala jako obowiązujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych (na terenie lokalizacji własnej) wg wskaźników minimum:

- 1) dla zakładów pracy - 30 m.p./100 zatrudnionych,
- 2) dla obiektów handlu - 30 m.p./ 1000m² p.uż.
- 3) dla obiektów usługowych - 30 m.p. /1000m² p.uż.
- 4) dla hurtowni
 - ze sprzedażą detaliczną - 15 m.p./1000m² p.uż.,
 - bez sprzedaży detalicznej - 5 m.p./1000m² p.uż.
- 5) dla obiektów gastronomicznych - 35 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- 6) dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- 7) dla stacji paliw -12 m.p.,
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) - 2 miejsca parkingowe na działkę.

§ 20. 1. Plan ustala utrzymanie i adaptację przebiegu bocznic na terenach wskazanych na rysunku planu oznaczonych KK2.

2. Plan dopuszcza likwidację torów bocznic obsługujących teren magazynów i warsztatów zlokalizowanych przy Zakładzie Karnym "Białoleka" (oznaczonej KK1).

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 21. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej sieci wodociągowej.

2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, przemysłowej i dopuszczalnej mieszkaniowej,
- 2) zasilanie w wodę ze stacji strefowej "Białoleka" poprzez istniejącą magistralę wodociągową "300 w ciągu ulic: Borecka, Szklarniowa.

§ 22. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem kanalizacji rozdzielczej.

2. Ustalenia dotyczące odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się sukcesywne objęcie systemem kanalizacji ściekowej istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) ustala się adaptację istniejących lokalnych układów kanalizacji w systemie pompowym,
- 3) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Czajki" poprzez lokalny układ kanalizacji włączony do projektowanego przewodu tłoczego z Zakładu Karnego Białoleka,
- 4) do czasu zrealizowania systemu kanalizacji miejskiej dopuszcza się budowę nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) w oparciu o przepisy szczególne.

3. Ustalenia dotyczące kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na posesji tzw. czystych - indywidualnie poprzez zagospodarowanie w granicach lokalizacji własnej, np. gromadzenie w zbiornikach przeciwpożarowych,

- z dróg, placów i parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Żerańskiego,
- 2) ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej w układzie grawitacyjnym i pompowym,
- 3) ustala się konieczność podczyszczenia ścieków deszczowych przed ich zrzutem do Kanału Żerańskiego,
- 4) ustala się adaptację istniejącego układu grawitacyjnego w rejonie "Młynów Warszawskich" i włączenie go do projektowanego układu.

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną, plan ustala:

- 1) pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (przemysł, usługi) oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
- 2) zasilenie terenu z istniejącej stacji RPZ "Białoleka",
- 3) modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 kV,

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz, plan ustala:

- 1) pokrycie w 100% zapotrzebowania na gaz do celów komunalnych, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ewentualnie ogrzewania dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru (funkcje przemysłowe i usługowe),
- 3) zasilanie z ogólnomiejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia " 500 w ul. Płochocińskiej, Ø 90 w ul. Bruszewskiej i Smugowej,
- 4) rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- 5) doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia.

§ 25. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło, plan ustala:

- 1) preferuje się zaopatrzenie obszaru w energię cieplną z ogólnomiejskiej sieci ciepłej w ul. Płochocińskiej,
- 2) rozbudowę sieci ciepłej w miarę zapotrzebowania,
- 3) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), zasilane elektrycznością lub energią odnawialną.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§ 26. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, na obszarze objętym granicami planu traci moc 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.).

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

ZALĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO