

04.88.2178

UCHWAŁA Nr XXVII/528/2004 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 25 marca 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk.

(Warszawa, dnia 17 kwietnia 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. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz uchwałą Rady Gminy Warszawa Białołęka nr V/48/99 z dnia 29 stycznia 1999r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru X-71 i części obszaru O-50 - Rada m.st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Grodzisk, w Dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy - zwany dalej planem.

2. Granice planu wyznaczają:

- od zachodu: wschodnia linia brzegowa Kanału Bródnowskiego,
- od południa: północna linia rozgraniczająca projektowanej, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi układu drogowego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (uchwała Rady m.st. Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992r., ogłoszona w Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 15, poz. 184 z 1992r.), Trasy Olszynki Grochowskiej,
- od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca projektowanej Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) i granica strefy O-51,
- od północy: południowa linia rozgraniczająca projektowanej Trasy Mostu Północnego.

3. Plan nie obejmuje obszarów, gdzie obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego os. Berensona I, przyjęty uchwałą Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr XII/168/99 z dnia 27 lipca 1999r. (Dz.Urz. Woj. Maz. Nr 107, z 3.12.1999r. poz. 2633),
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego os. Skarbka z Gór, przyjęty uchwałą Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr XLVIII/696/98 z dnia 18 czerwca 1998r. (Dz.Urz. Woj. Warsz. Nr 41, z 30.07.1998r., poz. 136),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego os. Skarbka z Gór, cz. II przyjęty uchwałą Rady Gminy Warszawa-Białołęka nr LII/683/02 z dnia 1 marca 2002r. (Dz.Urz. Woj. Maz. z 2002r. Nr 86, poz. 1771).

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usług oraz działalności różnorodnych podmiotów gospodarczych, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań,
- 2) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii, ochrony środowiska i dóbr kultury.

§ 3. W zakresie elementów funkcjonalno - przestrzennych plan ustala:

- 1) podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania,
- 2) podstawowy układ komunikacyjny zapewniający obsługę nowo-projektowanych kwartałów zabudowy i działek inwestycyjnych.

2. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów funkcjonalnych, plan określa:

- 1) obowiązujące przeznaczenie podstawowe oraz funkcje dopuszczalne,
- 2) uwarunkowania i ograniczenia w zainwestowaniu,
- 3) zasady ochrony środowiska,
- 4) zasady obsługi parkingowej.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem Up,
- 2) tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 3) tereny mieszkaniowo-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 5) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oznaczone na rysunku planu symbolem O,
- 6) korytarze tras komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 7) korytarze wód otwartych wraz z zielenią nadbrzeżną oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 8) zasady zagospodarowania terenów, o których jest mowa w pkt 1) - 7),
- 9) zasady ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury,

- 10) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 11) zasady zaopatrzenia terenów w media inżynierskie.
 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia ulic, w stosunku do których obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy jako reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 3) oznaczenie lokalizacji obiektów usługowych, reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym od strony tras komunikacyjnych,
- 4) oznaczenia zasięgu stref bezpieczeństwa 25m i 65m od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 oraz 6m od projektowanego \varnothing 700 (mieszczącego się w strefie bezpieczeństwa istniejącego gazociągu \varnothing 500) w których obowiązują ograniczenia lokalizowania zabudowy,
- 5) oznaczenia zasięgu stanowisk archeologicznych [KZa], na terenach gdzie obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 6) oznaczenia istniejących terenów zadrzewionych do zachowania,
- 7) oznaczenia przebiegu ciągów niezbędnych powiązań przyrodniczych do zachowania lub wytworzenia,
- 8) oznaczenia terenów, w stosunku do których obowiązuje nakaz zachowania minimum 80% powierzchni terenu jako biologicznie czynnej,
- 9) oznaczenie zasięgu występowania wody stuletniej (potencjalnego zagrożenia powodziowego).

§ 6. Obowiązuje nakaz wykonania badań gruntowo - wodnych (geologiczno - inżynierskich lub geotechnicznych) w celu ustalenia możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów.

§ 7. 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,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000 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) 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 o ograniczonym zasięgu oddziaływania dotyczącym najbliższego terenu,
- 8) usługach ponadlokalnych - należy przez to rozumieć usługi o zasięgu oddziaływania dotyczącym dzielnicy lub miasta,
- 9) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (w tym akustycznej) ograniczonej do granic działki własnej, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, to jest taką działalnością detaliczną jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektrotechnicznego, drobne ślusarstwo, handel detaliczny itp.,
- 10) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 11) zabudowie wielorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny składający się więcej niż z dwóch lokali mieszkalnych albo więcej niż z jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego lub zespół takich budynków,
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu, liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki,
- 13) dominancie - należy przez to rozumieć obiekt architektoniczny panujący, wybijający się w otaczającej przestrzeni,
- 14) reprezentacyjnej formie i wykończeniu architektonicznym - należy przez to rozumieć taką formę architektoniczną, która pod względem ukształtowania bryły, detalu oraz wykończenia wzbogaca estetycznie otoczenie,
- 15) powierzchni sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.),
- 16) urządzeniach komunikacyjnych - należy przez to rozumieć urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże wbudowane, dojazdy, ciągi piesze oraz pieszo-jezdne,
- 17) wartościowej zieleni - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy lub grupy drzew i krzewów wskazane na rysunku planu i pozostałe nieoznaczone na rysunku planu do zachowania po przeprowadzeniu inwentaryzacji zieleni wraz z jej waloryzacją,

- 18) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością,
- 19) ciągach przyrodniczych - należy przez to rozumieć ciągi zieleni kształtowane w zależności od warunków w formie:
 - terenów zieleni nadwodnej wzdłuż wschodniej linii brzegowej Kanału Bródnowskiego min. 10m i Rowu Brzezińskiego po min. 10m od brzegu w każdą stronę,
 - zwartych szpalerów drzew wzdłuż ulic lub pasa zieleni o szerokości min. 7m z drzewami i krzewami w formie zwartej,
- 20) wodzie stuletniej - należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu zasięg potencjalnego zagrożenia powodziowego.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenów usług publicznych [Up] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi lokalne i ponadlokalne z zakresu: oświaty i kultury, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, administracji, finansów, usług bytowych, handlu detalicznego, turystyki, rekreacji i wypoczynku.

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

- 1) wykształcenie "lokalnego centrum" dla obsługi obszaru objętego planem, lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 2) preferuje się lokalizację obiektów oświaty i kultury od strony ulicy Ostródzkiej,
- 3) dla noworealizowanych obiektów nieprzekraczalną wysokość 12m,
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500m²,
- 5) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią w rejonie ulicy Ostródzkiej pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń, jako zamknięcia widokowego ulicy,
 - wysokość dominanty do 15m,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 7) kształtowanie wzdłuż ulicy Ostródzkiej zabudowy usługowo - handlowej,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD] nieobligatoryjnych, stanowiących element informacyjny na rysunku planu oraz ulic dojazdowych nie wskazanych na rysunku planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ul. Ostródzkiej [KZ5b],
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego,
 - min. 5m od pozostałych cieków wodnych, nieoznaczonych na rysunku planu,
- 9) ustala się odsunięcie linii ogrodzeń:
 - min. 5m od Kanału Bródnowskiego,
 - min. 2m od pozostałych cieków wodnych, nieoznaczonych na rysunku planu,
- 10) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- 11) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną; dopuszcza się realizowanie nowych obiektów usługowych, opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne bezodpływowe zbiorniki nieczystości) zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. powierzchni działki inwestycyjnej 2000m² (dla jednego obiektu); zachowanie min. wielkości działki inwestycyjnej dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie 1500m² (dla jednego obiektu),
- 12) w zasięgu występowania wody stuletniej (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,
- 13) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulicy Ostródzkiej [KZ5b].

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

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące funkcji podstawowej,
- 2) urządzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji podstawowej, w tym parkingi i garaże wbudowane w obiekty usługowe,
- 3) zieleń urządzona.

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

5. Dla terenów usług publicznych obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych,
- 2) obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu i pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu oraz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych, poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
- 5) na terenie przy Kanale Bródnowskim - ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu poprzez jej adaptację na zieleń miejską,

- 6) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych, indywidualnych i grupowych, rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia się do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 7) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla handlu i usług od 25 do 38m.p. na 1000m² p. uż.,
- 2) dla obiektów sportowych 20m.p. na 100 użytkowników jednocześnie,
- 3) dla restauracji i kawiarni 36m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 4) dla klubów i domów kultury 20m.p. na 100 użytkowników jednocześnie,
- 5) dla przychodni zdrowia 10m.p. na 1000m² p.uż.,
- 6) dla hoteli od 20 do 50m.p. na 100 łóżek.

§ 9. 1. Dla terenów usługowych [U] ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi lokalne i ponadlokalne, handel, turystyka (hotele i motele), usługi bytowe, administracja, magazyny, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, warsztaty drobnej wytwórczości.

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

- 1) dla noworealizowanych przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość zabudowy 12m,
- 2) dopuszczenie lokalizacji, w rejonach skrzyżowań tras komunikacyjnych, obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń jako zamknięcia widokowego ulicy,
 - wysokość dominanty do 15m,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - funkcja obiektu nie będzie funkcją magazynową,
- 3) kształtowanie wzdłuż ulicy Ostródzkiej zabudowy reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) lokalizowanie wzdłuż Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) i Trasy Mostu Północnego zabudowy usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500m²,
- 6) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
- 7) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów przyrodniczych,
- 8) obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejącej wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu i pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu,
- 9) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 (i mieszczącego się w jego strefie bezpieczeństwa projektowanego Ø700), obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m dla parkingów samochodowych, 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m dla budynków użyteczności publicznej,
- 10) nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na terenie wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego (nr 55/67/15), obowiązują ustalenia zgodnie z § 15 uchwały,
- 11) zachowanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 12) wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji głównej i ekspresowej oraz od strony zabudowy mieszkaniowej,
- 13) obowiązek podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną, ustala się:
 - realizowanie nowych obiektów usługowych opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości), zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. powierzchni działki inwestycyjnej dla jednego obiektu 1000m²,
 - dla terenów pod zabudowę obiektów usługowych, sąsiadujących z osiedlem Skarbka z Gór, możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do systemu kanalizacji, obsługującego osiedle Skarbka z Gór,
- 14) w zasięgu występowania wody stuletniej (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,
- 15) zachowanie min. wielkości działek dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie 600m² dla jednego obiektu,
- 16) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD] stanowiących element informacyjny na rysunku planu oraz ulic dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ul. Ostródzkiej [KZ5b],
 - min. 20m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego [KGP1],
 - min. 40m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2],
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od pozostałych cieków wodnych nieoznaczonych na rysunku planu,

17) ustala się odsunięcie linii ogrodzeń:

- min. 5m od Kanału Bródnowskiego,
- min. 3m od Rowu Brzezińskiego,
- min. 2m od pozostałych cieków wodnych nieoznaczonych na rysunku planu,

18) zakaz obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) i Trasy Mostu Północnego; dla obsługi zagospodarowania wprowadza się:

- jezdnię serwisową w liniach rozgraniczających Trasy Mostu Północnego,
- ulicę lokalną poza liniami rozgraniczającymi Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy),

19) ograniczenie obsługi od ulicy Ostródzkiej [KZ5b].

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

- 1) dopuszczenie: utrzymania, remontów i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej pod następującymi warunkami:

- z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną, w następujących odległościach: 60m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2], 50m od krawędzi jezdni Trasy Mostu Północnego [KGP1] i 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej,
- w strefie pośredniej 100m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) i Trasy Mostu Północnego konieczne jest uwzględnienie zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi,
- w odległości min. 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej i 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej - od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 (i mieszczącego się w jego strefie bezpieczeństwa projektowanego \varnothing 700),
- wysokość zabudowy dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, a dla zabudowy wielorodzinnej do 3,5 kondygnacji (do 12m),
- min. wielkość działki do chwili podłączenia do kanalizacji miejskiej 1000m², po uzbrojeniu terenu 500m² dla jednego obiektu,
- konieczność zachowania min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,

3) urządzenia infrastruktury technicznej,

4) ulice o funkcji dojazdowej i urządzenia komunikacyjne,

5) zieleń urządzonej,

6) stacje obsługi pojazdów i stacje paliw, sytuowane wzdłuż Trasy Mostu Północnego i Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2].

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

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; wzdłuż Trasy Mostu Północnego i Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2] o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu inwestycyjnego,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rysunku planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej i od strony zabudowy mieszkaniowej,
- 3) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych, poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 4) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego wskazanego na rysunku planu oraz cieków wodnych nie oznaczonych na rys. planu,
- 5) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 6) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 7) obowiązuje zachowanie min. 25% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 8) obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla biur i urzędów od 18 do 30m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 2) dla handlu i usługi od 25 do 38m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla obiektów składowo - magazynowych, hurtowni od 5 do 15 m.p. na 1000m² powierzchni magazynowej,
- 4) dla stacji obsługi pojazdów 4m.p. na 1 stanowisko naprawcze,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2m.p. na domek lub segment i dla zabudowy wielorodzinnej 1m.p. na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60m² powierzchni użytkowej.

§ 10. 1. Dla terenów mieszkaniowo-usługowych [MU] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska, nieuciążliwe usługi lokalne i ponadlokalne z zakresu: administracji, handlu i usług bytowych oraz rzemiosła.

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

- 1) dopuszczenie: utrzymania, remontów i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla noworealizowanych obiektów usługowych i mieszkaniowych wielorodzinnych do 12m, dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji,
 - 3) dopuszczenie lokalizacji, w rejonach skrzyżowań tras komunikacyjnych, obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią pod następującymi warunkami:
 - odpowiedniego wkomponowania planowanej inwestycji w otaczającą przestrzeń,
 - wysokość dominanty nie przekroczy 15m,
 - dominantą będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - 4) kształtowanie wzdłuż ulicy Ostródzkiej, ciągów zabudowy handlowo - usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - 5) lokalizowanie wzdłuż Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2] zabudowy usługowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
 - 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500m²,
 - 7) zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektów usługowych przez osoby niepełnosprawne,
 - 8) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 50m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2] oraz 15m od krawędzi jezdni ulic o funkcji zbiorczej (ul. Ostródzka [KZ5b] i Projektowana [KZ4]).
W strefie 100m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2] dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej z tyłu za zlokalizowanymi od strony uciążliwości tras komunikacyjnych usługami i zielenią izolacyjną, pod warunkiem uwzględnienia zagadnień akustyki zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 9) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 500 (i mieszczącego się w jego strefie bezpieczeństwa proj. Ø 700), obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m dla parkingów samochodowych, 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m dla zabudowy budynków użyteczności publicznej,
 - 10) nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych (o numerach: 55-66/12 i 55-67/14), obowiązują ustalenia zgodnie z § 15 uchwały,
 - 11) zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - 12) wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej tras komunikacyjnych o funkcji zbiorczej i ekspresowej (ul. Ostródzka [KZ5b], ul. Projektowana [KZ4], Trasa Nowo-Św. Wincentego tj. Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy [KS2]),
 - 13) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia terenu miejską siecią kanalizacyjną ustala się:
 - realizowanie nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub bliźniaczych) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości), zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. powierzchni działki inwestycyjnej dla jednego budynku mieszkalnego 800m² i 600m² dla połowy bliźniaka (wielkości podane są z tolerancją 10% i dotyczą nowych podziałów),
 - dla terenów pod zabudowę wielorodzinną i zwartą jednorodziną (intensywną) lub obiektów usługowych, sąsiadujących z osiedlem Skarbka z Gór, możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do systemu kanalizacji, obsługującego osiedle Skarbka z Gór,
 - 14) w zasięgu występowania wody stuletniej (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,
 - 15) obowiązuje zachowanie min. wielkości działek dla terenów w pełni uzbrojonych: 500m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących, 300m² dla jednego budynku bliźniaczego, 250m² dla budynku w zabudowie szeregowej,
 - 16) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych [KD], nieobligatoryjnych, stanowiących element informacyjny na rysunku planu oraz ulic dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy Ostródzkiej i ul. Projektowanej [KZ4],
 - min. 20m od krawędzi jezdni Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2],
 - min. 10m od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rys. planu,
 - 17) ustala się odsunięcie linii ogrodzeń:
 - min. 3m od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 2m od krawędzi pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rys. planu,
 - 18) ustala się obowiązek lokalizacji wzdłuż wschodniej strony linii brzegowej Rowu Brzezińskiego drogi serwisowej (eksploatacyjnej) o min. szerokości 2m oraz wzdłuż pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rysunku planu, obustronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m,
 - 19) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulic o funkcji zbiorczej; zakaz bezpośredniej obsługi od Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2], dla obsługi zagospodarowania wprowadza się ulicę lokalną poza liniami rozgraniczającymi Trasy Św. Wincentego.
3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1:
- 1) usługi turystyki (hotele i motele),

- 2) w rejonach głównych tras komunikacyjnych - magazyny i warsztaty drobnej wytwórczości o uciążliwości ograniczonej do terenu lokalizacji własnej obiektu,
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) urządzenia i trasy komunikacyjne, w tym parkingi naziemne i garaże wbudowane,
- 5) zieleń urządzonej,
- 6) stacje obsługi pojazdów i stacje paliw, sytuowane wzdłuż Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2].

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

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; wzdłuż Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) [KS2] o uciążliwości ograniczonej do własnego terenu inwestycyjnego,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rys. planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) nakaz ochrony istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacania ich dodatkowymi dosadzeniami; dla ciągu wzdłuż Rowu Brzezińskiego konieczność zachowania pasa terenów zielonych po min. 10m od linii brzegu w każdą stronę,
- 4) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 5) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego wskazanego na rysunku planu oraz cieków wodnych nie oznaczonych na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 7) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2m.p. na domek lub segment i dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1m.p. na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60 m² p. uż.,
- 2) dla biur i urzędów od 18 do 30m.p. na 1000m² p. uż.,
- 3) dla handlu i usług od 25 do 38m.p. na 1000m² p. uż.,
- 4) dla obiektów magazynowych od 5 do 15m.p. na 1000m² powierzchni magazynowej,
- 5) dla stacji obsługi pojazdów 4 m. p. na 1 stanowisko naprawcze.

§ 11. 1. Dla terenów mieszkaniowych [M] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niska wraz z usługami lokalnymi z zakresu: handlu, usług bytowych i publicznych.

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

- 1) dopuszczenie: utrzymania, remontów i przebudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) nieprzekraczalną wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 10m (do 3,5 kondygnacji), dla budynków jednorodzinnych do 2,5 kondygnacji, dla obiektów usługowych do 12m (do 3 kondygnacji),
- 3) kształtowanie wzdłuż ulicy Ostródzkiej [KZ5b] ciągów zabudowy mieszkaniowo - usługowej reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) zachowanie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i minimum 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 5) wprowadzanie zieleni izolacyjnej w strefie przyulicznej wzdłuż ulicy Projektowanej [KZ4] i ulicy Ostródzkiej [KZ5b], nakaz kształtowania wskazanych na rys. planu ciągów powiązań przyrodniczych,
- 6) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną ustala się:
 - realizowanie nowych budynków mieszkalnych opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości), zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. powierzchni działki inwestycyjnej dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego - 1000m² lub 800m² dla połowy bliźniaka (wielkość działek podane są z tolerancją 10% i dotyczy nowych podziałów),
 - dla terenów pod zabudowę wielorodzinną i zwartą jednorodzinną (intensywną) lub obiektów usługowych, sąsiadujących z osiedlem Skarbka z Gór, możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do systemu kanalizacji, obsługującego osiedle Skarbka z Gór,
- 7) w zasięgu występowania wody stuletniej (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,
- 8) obowiązuje zachowanie min. wielkości działki dla terenów w pełni uzbrojonych:
 - 600m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - 400m² dla budynków bliźniaczych,
 - 350m² dla budynków w zabudowie szeregowej,
- 9) obowiązuje nakaz zachowania minimalnej szerokości działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 16m,
- dla zabudowy bliźniaczej 11m,
- dla zabudowy szeregowej 7m,
- dla działek o szerokości mniejszej niezbędne są scalenia i wykonanie projektów podziałów wtórnych obejmujących większe tereny,
- 10) zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w strefie uciążliwości 15m od krawędzi jezdni o funkcji zbiorczej,
- 11) w strefie bezpieczeństwa 65m od linii istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia \varnothing 500 (i mieszczącego się w jego strefie bezpieczeństwa proj. \varnothing 700) obowiązują następujące ograniczenia realizowania zabudowy:
 - zakaz realizowania obiektów kubaturowych w pasie 25 m od gazociągu,
 - nakaz zachowania następujących bezpiecznych odległości od gazociągu: 25m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i pomocniczych, 30m dla parkingów samochodowych, 35m dla zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, 50m dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, 65m dla zabudowy budynków użyteczności publicznej,
- 12) na terenie wyznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych (nr 55-66/11, nr 55-66/12 i nr 55-67/10), obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ustalenie zgodne z § 15 uchwały),
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i ulic dojazdowych [KD] nieobligatoryjnych, stanowiących element informacyjny na rysunku planu oraz ulic dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6 od linii rozgraniczających ulic zbiorczych (ul. Projektowana [KZ4], ul. Ostródzka [KZ5b],
 - min. 10m od Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od pozostałych cieków wodnych nie oznaczonych na rys. planu,
- 14) ustala się odsunięcie linii ogrodzeń:
 - min. 3m od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od Kanału Bródnowskiego,
 - min. 2m od krawędzi pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rys. planu,
- 15) obowiązek lokalizowania wzdłuż pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rysunku planu; obustronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m,
- 16) ograniczenie obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio od ulicy Projektowanej [KZ4] i ulicy Ostródzkiej [KZ5b].

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

- 1) usługi turystyki (hotele i motele),
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) urządzenia komunikacyjne i ulice o funkcji dojazdowej, w tym parkingi naziemne i garaże,
- 4) zieleń urządzona.

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

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie lokalizacji jedynie usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni, wskazanej na rys. planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej) - w szczególności w strefie przyulicznej,
- 3) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
- 4) nakaz kształtowania wskazanych na rysunku planu ciągów powiązań przyrodniczych poprzez ochronę istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacania ich dodatkowymi dosadzeniami,
- 5) nakaz ochrony i modernizacji istniejącego układu hydrograficznego wskazanych na rysunku planu oraz cieków wodnych nie oznaczonych na rysunku planu,
- 6) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 7) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 8) obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2m.p. na domek lub segment i dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1m.p. na 1 mieszkanie, nie mniej niż 1 miejsce na 60m² p.uż.,
- 2) dla usług i handlu od 25 do 38m.p. na 1000m² p. uż.

§ 12. 1. Dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych [O] ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz sportu.

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

- 1) kształtowanie wzdłuż, wskazanego na rysunku planu, fragmentu ulicy Ostródzkiej zabudowy usługowo - handlowej, reprezentacyjnej w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 2) nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowo - handlowej 12m,
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią na niezadrzewionym terenie zlokalizowanym w sąsiedztwie obszaru usług publicznych (Up) pod następującymi warunkami:
 - wysokość dominanty nie przekroczy 20m,

- dominanta będzie obiektem reprezentacyjnym w formie i wykończeniu architektonicznym,
- 4) ochronę istniejącej wartościowej zieleni, wskazanej na rysunku planu i pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu, oraz jej adaptację na ogólnodostępne tereny zieleni miejskiej,
- 5) obowiązuje podłączenie zabudowy do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w chwili jej wykonania; do czasu objęcia obszaru miejską siecią kanalizacyjną, dopuszcza się realizowanie nowych obiektów opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości) zgodnie z przepisami szczególnymi i przy min. wielkości działki inwestycyjnej 2000m² (dla jednego obiektu usługowego); zachowanie min. wielkości działki inwestycyjnej dla terenów w pełni uzbrojonych 1500m² (dla jednego obiektu usługowego),
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic lokalnych [KL] i dojazdowych nie wniesionych na rysunek planu,
 - min. 6m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej (ul. Ostródzka [KZ5b]),
 - min. 10m od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 5m od pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rys. planu,
- 7) ustala się odsunięcie linii ogrodzeń:
 - min. 3m od Rowu Brzezińskiego,
 - min. 2m od krawędzi pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rys. planu,
- 8) obowiązek lokalizowania wzdłuż pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rysunku planu, obustronnie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 1,5m,
- 9) na terenie wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego (nr 55-67/14), obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ustalenie zgodne z § 15 uchwały),
- 10) na terenie istniejącego, wskazanego na rysunku planu ujęcia wody oligoceńskiej zasięg bezpośredniej strefy ochronnej ustanawia organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego na pobór wody w trybie obowiązujących przepisów; w obrębie bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wody oligoceńskiej obowiązuje zakaz wznoszenia urządzeń, wykonywania robót i czynności mogących zmniejszyć przydatność wody pitnej lub wpłynąć na wydajność źródła.

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

- 1) kościół, dom parafialny,
- 2) usługi oświaty i kultury (kino, osiedlowy ośrodek kultury itp.),
- 3) usługi gastronomiczne, towarzyszące funkcji podstawowej,
- 4) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 5) urządzenia komunikacyjne towarzyszące funkcji podstawowej, w tym parkingi naziemne i garaże wbudowane,
- 6) zieleni urządzonej i izolacyjnej.

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

5. Dla terenów, o których jest mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) dopuszczenie lokalizacji jedynie usług nieuciążliwych,
- 2) nakaz zachowania istniejącej, wartościowej zieleni wskazanej na rys. planu oraz pozostałej nieoznaczonej na rysunku planu i wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (urządzonej i izolacyjnej),
- 3) obowiązuje zachowanie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i 80% dla terenów wskazanych na rys. planu,
- 4) nakaz ochrony istniejących wartościowych zadrzewień i wzbogacanie ich dodatkowymi dosadzeniami; wzdłuż Rowu Brzezińskiego konieczność zachowania pasa terenów zielonych o szerokości min. 10m od linii brzegu w każdą stronę,
- 5) dopuszcza się realizację, w oparciu o przepisy szczególne, zabudowy opartej na lokalnych rozwiązaniach infrastruktury sanitarnej pod warunkiem podłączenia jej do miejskiej sieci kanalizacyjnej i wodociągowej w chwili jej wykonania,
- 6) ustala się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: ogrzewanie gazem, olejem opałowym lekkim (o zawartości siarki do 0,3%), energią elektryczną lub energią odnawialną; preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
- 7) obowiązek wprowadzenia dla każdej działki inwestycyjnej selekcji odpadów i nakaz zapewnienia miejsca na co najmniej 4 typy oznaczonych pojemników na odpady i surowce wtórne oraz nakaz gromadzenia i usuwania odpadów niebezpiecznych wyselekcjonowanych z odpadów komunalnych.

6. Ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika:

- 1) dla obiektów sportowych 20m.p. na 100 użytkowników jednocześnie,
- 2) dla restauracji i kawiarni 36m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 3) dla hoteli od 20 do 50m.p. na 100 łóżek.

§ 13. 1. Dla terenów tras komunikacyjnych [K] ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się realizację układu ulic o funkcjach tras zbiorczych [Z], zapewniającego komunikacyjne powiązania zewnętrzne obszaru - wskazanych na rysunku planu,
- 3) ustala się realizację ulic lokalnych [L] wskazanych na rysunku planu,
- 4) do czasu realizacji projektowanych ulic i dróg publicznych dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu,
- 5) zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu nie związana z realizacją urządzeń komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 6) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi,

- 7) na terenie wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego (nr 55-67/14), obowiązuje nakaz uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (ustalenia zgodne z § 15 uchwały).
2. Na terenach komunikacyjnych obowiązują ustalenia szczegółowe zgodne z tabelą nr 1.

§ 14. Na terenie wód otwartych z zielenią nadbrzeżną [W] obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ustala się adaptację, modernizację i obowiązek konserwacji istniejącego, wskazanego na rysunku planu Rowu Brzezińskiego,
- 2) ustala się lokalizowanie dróg serwisowych (eksploatacyjnych) o min. szerokości 2m wzdłuż wschodnich linii brzegowych Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego,
- 3) obowiązuje nakaz zachowania, ochrony i pielęgnacji istniejącej wartościowej zieleni nadwodnej oraz wprowadzenia nowej zieleni np. w formie szpalerów drzew wzdłuż Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego,
- 4) dopuszcza się przekraczanie Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego przeprawami mostowymi,
- 5) ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż wschodniej linii brzegowej Kanału Bródnowskiego,
- 6) ustala się pozostawienie ogólnodostępnego pasa wzdłuż wschodniej linii brzegowej Kanału Bródnowskiego o szerokości minimum 5m,
- 7) ustala się pozostawienie ogólnodostępnego pasa wzdłuż Rowu Brzezińskiego, po obu jego stronach, o szerokości minimum 3m.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury

§ 15. Na terenach stanowisk archeologicznych wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolem [KZa] obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji na etapie sporządzania decyzji o warunkach zabudowy i zorganizowania terenu,
- 2) warunkiem zmiany dotychczasowego użytkownika terenu i dopuszczenia działań inwestycyjnych jest przeprowadzenie na koszt inwestora lub użytkownika następujących prac:
 - archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających zamierzone zmiany i inwestycje,
 - stałego nadzoru archeologicznego przy wszystkich robotach ziemnych, naruszających strukturę gruntu (z wyłączeniem prac polowych) związanych z planowanymi pracami inwestycyjnymi.

§ 16. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno - plastycznych:

1. Dopuszcza się rozmieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych w formie:

- 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m i średnicy nie większej niż 1,2m,
 - 2) tablic reklamowych na wolnostojących nośnikach, przy czym maksymalna wysokość nośnika wraz z tablicą nie może przekraczać 5m, a powierzchnia tablicy reklamowej nie może przekraczać 18m²,
 - 3) tablic, plansz i neonów na elewacjach budynków, przy czym maksymalna powierzchnia tablicy lub planszy nie może przekraczać 18m² (z wyjątkiem ścian szczytowych, wykorzystanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną),
 - 4) tablic lub plansz powiązanych z elementami małej architektury.
2. Zakazuje się umieszczania znaków informacyjno-plastycznych i reklam:
- 1) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - 2) na pomnikach przyrody,
 - 3) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - 4) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (np. fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.),
 - 5) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej takich jak wygradzenia i barieryki zabezpieczające (np. w ramach pasów dzielących ulic) szafki kontrolne energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych,
 - 6) na budowach drogowych (np. wiadukty, kładki dla pieszych, zejścia do przejść podziemnych, wielopoziomowe węzły drogowe),
 - 7) w odległości mniejszej niż 1m od krawędzi ścieżki rowerowej.

3. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej.

4. Umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

5. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.

6. Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji mogą być umieszczane przy wejściach do budynków w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji, przy czym jeśli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.

7. 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).

8. Dla elementów Miejskiego Systemu Informacji wyznacza się "strefę ciszy", której nie mogą zakłócić znaki informacyjno - reklamowe nie wchodzące w skład MSI:

- 1) W wyznaczonej strefie mogą znajdować się wyłącznie oznaczenia i urządzenia infrastruktury miejskiej.

- 2) Wolnostojące nośniki reklamowe mogą być sytuowane jedynie w taki sposób, aby skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego była oddalona od krawężnika jezdni o co najmniej 2,5m.
 - 3) 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.
 - 4) Maksymalna wysokość wolnostojącego nośnika reklamy (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać 6m (liczona od istniejącego terenu).
 - 5) Maksymalna powierzchnia reklamy umieszczanej na wolnostojącym nośniku nie może przekraczać 18m².
 - 6) Maksymalna powierzchnia reklamy wolnostojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekraczać 3m².
9. Znaki informacyjno-plastyczne i reklamy rozmieszczane po uchwaleniu planu winny być zgodne z niniejszymi zapisami.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 17. 1. Przebieg linii rozgraniczających ulic i dróg publicznych określony jest w granicach dokładności skali planu (1:5000).

2. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowią elementy podstawowego miejskiego układu drogowo-ulicznego oraz pełnią funkcję ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) projektowana Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) - ekspresowa, oznaczona symbolem KS2,
- 2) projektowana Trasa Mostu Północnego - główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem KGP1.

3. Plan określa powiązania obszaru opracowania z Trasą Mostu Północnego [KGP1] poprzez:

- 1) skrzyżowanie ul. Ostródzkiej [KZ5b] z Trasą Mostu Północnego [KGP1],
- 2) włączenie ul. Kąty Grodziskie [KL19] do Trasy Mostu Północnego [KGP1] na zasadzie "prawych skrętów".

4. Plan ustala rezerwę terenu pod budowę wiaduktu nad Trasą Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) w ciągu ulicy Berensona [KL15].

5. Plan ustala podstawowy układ komunikacji kołowej obsługującej teren objęty planem (ulice o funkcji zbiorczej i lokalnej, oznaczone na planie symbolami [KZ] i [KL]):

- 1) ul. Projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem KZ4,
- 2) ul. Ostródzka oznaczona na rysunku planu symbolem KZ5b,
- 3) ul. Ostródzka oznaczona na rysunku planu symbolem KL5a,
- 4) ul. Berensona oznaczona na rysunku planu symbolem KL15,
- 5) ul. Skarbka z Gór oznaczona na rysunku planu symbolem KL17,
- 6) ul. Kąty Grodziskie oznaczona na rysunku planu symbolem KL19,
- 7) ul. Warzelnicza, oznaczona na rysunku planu symbolem KL6,
- 8) ul. Projektowana nr 7, oznaczona na rysunku planu symbolem KL7,
- 9) ul. Projektowana nr 8, oznaczona na rysunku planu symbolem KL8,
- 10) ul. Projektowana nr 9, oznaczona na rysunku planu symbolem KL9,
- 11) ul. Dobka z Oleśnicy, oznaczona na rysunku planu symbolem KL10b,
- 12) ul. Projektowana nr 11, oznaczona na rysunku planu symbolem KL11,
- 13) ul. Projektowana nr 12, oznaczona na rysunku planu symbolem KL12,
- 14) ul. Projektowana nr 13, oznaczona na rysunku planu symbolem KL13,
- 15) ul. Projektowana nr 14, oznaczona na rysunku planu symbolem KL14,
- 16) ul. Projektowana nr 16, oznaczona na rysunku planu symbolem KL16,
- 17) ul. Projektowana nr 18, oznaczona na rysunku planu symbolem KL18,
- 18) ul. Projektowana nr 20, oznaczona na rysunku planu symbolem KL20,
- 19) ul. Juranda ze Spychowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KL21,
- 20) ul. Projektowana nr 22, oznaczona na rysunku planu symbolem KL22.

6. Przebieg ulic wskazanych na rysunku planu jako drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od KD23 do KD34 należy traktować jako nieobligatoryjne, stanowiące element informacyjny planu.

7. Na wskazanych w planie ulicach zbiorczych ustala się skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

8. Plan ustala konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów projektowanych usług wzdłuż Trasy Mostu Północnego [KGP1] i Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) od układu lokalnego, ewentualnie od dróg serwisowych zaprojektowanych w liniach rozgraniczających w/w tras.

9. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych określa tabela nr 1.

Tabela nr 1
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych

Lp.	Symbol terenu	Nazwa obiektu	Funkcja ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi, informacje dodatkowe
1	2	3	4	5	6
1.	KZ4	Projektowana (przedłużenie ul. Kowalskiego na północ)	zbiorcza	20.0 m	- jezdnia 1 x 2, - przewiduje się prowadzenie komunikacji autobusowej, - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej w ciągu ulicy poza jezdnią,

2.	KL5a	Ostródzka odcinek poniżej skrzyżowania z ul. Projektowana KZ4	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
3.	KZ5b	Ostródzka odcinek powyżej skrzyżowania z ul. Projektowana KZ4	zbiorcza	15.0 - 20.0 m	- jezdnia 1 x 2, - przewiduje się prowadzenie komunikacji autobusowej, - skrzyżowanie z Trasą Mostu Północnego ze wszystkimi relacjami, - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej w ulicy poza jezdnią.
4.	KL6	Warzelnicza	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
5.	KL7	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
6.	KL8	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
7.	KL9	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
8.	KD10a	Dobka z Oleśnicy (ulica istniejąca)	dojazdowa	10.0 m	- jezdnia 1 x 2, - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej (bez konieczności wyodrębniania oddzielnego pasa)
9.	KL10b	Dobka z Oleśnicy (po nowym śladzie)	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2, - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej (bez konieczności wyodrębniania oddzielnego pasa)
10.	KL11	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2, - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej (bez konieczności wyodrębniania oddzielnego pasa)
11.	KL12	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
12.	KL13	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
13.	KL14	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2, - przewiduje się prowadzenie komunikacji autobusowej - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej (bez konieczności wyodrębniania oddzielnego pasa)
14.	KL15	Berenzona	lokalna	16.0 - 25.0 m	- jezdnia 1 x 2, - przewidywany wiadukt w ciągu ulicy nad Trasą Olszynki Grochowskiej - przewiduje się prowadzenie komunikacji autobusowej - postuluje się prowadzenie ścieżki rowerowej (bez konieczności wyodrębniania oddzielnego pasa)
15.	KL16	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
16.	KL17	Skarbka z Gór	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
17.	KL18	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
18.	KL19	Kąty Grodzkie	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2, - skrzyżowanie z Trasą Mostu Północnego na zasadzie prawych skrętów
19.	KL20	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2,
20.	KL 21	Juranda ze Spychowa	lokalna	11.0 m	- jezdnia 1 x 2,
21.	KL22	Projektowana	lokalna	12.0 m	- jezdnia 1 x 2

10. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 12,0m dla ulic lokalnych (w wyjątkowych sytuacjach ze względu na istniejące zagospodarowanie dopuszcza się szerokość 10,0m),
- 2) dla ulic dojazdowych 10,0m (w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się szerokość 8,0m),
- 3) dla ciągów pieszo - jezdnych min. 6,0m,
- 4) dla dojazdów do 3, 4 działek min. 5,0m.

11. Plan dopuszcza realizację ogólnodostępnych zatok parkingowych wzdłuż ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, których szerokość w liniach rozgraniczających jest większa lub równa:

- 1) 13,0m (zatoki równoległe),
- 2) 15,0m (zatoki prostopadłe) jeżeli będą spełnione warunki zawarte w przepisach szczegółowych.

12. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych [KL] i [KD] zabezpiecza się pasy terenu dla podstawowych urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ciągów pieszych.

13. Na skrzyżowaniu ulicy klasy [L] lub [D] z ulicami klasy [L] lub [D], a także na skrzyżowaniu ulicy klasy [Z] z ulicą klasy [L] lub [D] należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0m.

14. Plan ustala zasady powiązania układu obsługującego z Trasą Mostu Północnego [KGP1] i Trasą Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) poprzez skrzyżowania wskazane na rysunku planu.

15. Dla obsługi zabudowy usługowej zlokalizowanej wzdłuż Trasy Mostu Północnego [KGP1] i Trasy Nowo-Św. Wincentego (Olszynki Grochowskiej zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania m.st. Warszawy) plan ustala konieczność realizacji jezdni serwisowych (nie wniesionych na rys. planu).

16. Ustala się prowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż Kanału Bródnowskiego, po jego wschodniej stronie. Postuluje się wprowadzenie ciągów rowerowych wzdłuż ulic (w liniach rozgraniczających):

- 1) Dobka z Oleśnicy [KD10a] - Dobka z Oleśnicy [KD10b] - Projektowanej [K10a] - Projektowanej [KL11] - Projektowanej [KL14] - Berensona [KL15],
- 2) Projektowanej [KZ4] - Ostródzkiej [KZ5b].

§ 18. Ustala się następujące (minimalne) wskaźniki zaspakajania potrzeb parkingowych na terenie działki własnej, dla obiektów nowych, rozbudowywanych lub przy zmianie funkcji obiektów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej - 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 60m² p. uż.,
- 2) dla biur i urzędów od 18 do 30 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
- 3) dla handlu i usług od 25 do 30 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej budynków,
- 4) dla funkcji składowo-magazynowych, hurtowni od 5 do 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni magazynowej,
- 5) dla targowisk od 35m.p. na 1000m² powierzchni targowej lub 1,5m.p. na stoisko,
- 6) dla zakładów produkcyjnych 35m.p. na 100 zatrudnionych,
- 7) dla obiektów sportowych 20m.p. na 100 użytkowników jednocześnie,
- 8) dla restauracji i kawiarni 36m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- 9) dla przychodni zdrowia 10m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej,
- 10) dla klubów i domów kultury 20m.p. na 100 użytkowników jednocześnie,
- 11) dla hoteli od 20 do 50m.p. na 100 łóżek,
- 12) dla stacji obsługi samochodów 5 miejsc parkingowych na 1 stanowisko naprawcze.

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

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

2. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) ustala się zasilanie w wodę:
 - z istniejącej sieci wodociągowej - \varnothing 200 w ul. Berensona, \varnothing 200 w ul. Ostródzkiej (na odcinku od Trasy Toruńskiej do ul. Berensona), \varnothing 200 w ul. Juranda ze Spychowa,
 - z projektowanej sieci wodociągowej - wodociąg \varnothing 150 w ul. Kąty Grodzkie, \varnothing 200 w ul. Skarbka z Gór, \varnothing 200 w ul. Ostródzkiej (na odcinku od ul. Berensona do Trasy Mostu Północnego).

§ 20. 1. Ustala się ochronę istniejącego systemu hydrograficznego.

2. Ustalenia dotyczące działania systemu hydrograficznego:

- 1) ustala się adaptację i modernizację Rowu Brzezińskiego i pozostałych cieków wodnych, nie oznaczonych na rysunku planu wraz z ich sukcesywnym przekształceniem na odbiorniki wód deszczowych poprzez poszerzenie przekroju i modernizację przepustów,
- 2) ustala się lokalizację dróg serwisowych (eksploatacyjnych):
 - min. szerokości 2m wzdłuż wschodniej linii brzegowej Rowu Brzezińskiego,
 - min. szerokości 1,5m po obu stronach pozostałych cieków wodnych nie oznaczonych na rysunku planu,
- 3) ustala się lokalizację drogi serwisowej (eksploatacyjnej) o min. szerokości 2m wzdłuż wschodniej linii brzegowej Kanału Bródnowskiego,
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w pasie min. 10m od Kanału Bródnowskiego i Rowu Brzezińskiego oraz 5m od granicy pozostałych cieków wodnych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 21. 1. Ustala się objęcie obszaru planu systemem miejskiej kanalizacji rozdzielczej.

2. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych w systemie grawitacyjno-pompowym poprzez sieci kanałów drugorzędnych i projektowane kolektory oraz system przepompowni - do oczyszczalni "Czajka",
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej miejskiej sieci kanalizacyjnej w rejonie ul. Annopol - poprzez sieć w ul. Ostródzkiej i Głębockiej oraz projektowany kolektor \varnothing 600mm w liniach rozgraniczających Trasy Toruńskiej,
- 4) do czasu zrealizowania systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej ustala się:
 - realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na działkach o powierzchni min. 600m²) oraz indywidualnych obiektów usług lokalnych (na działkach o powierzchni min. 1000m²) opartych na indywidualnych rozwiązaniach inżynierskich (szczelne, bezodpływowe zbiorniki nieczystości) zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - dla terenów pod zabudowę wielorodzinną i zwartą jednorodziną (intensywną) lub obiektów usługowych, sąsiadujących z osiedlem Skarbka z Gór, możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do systemu kanalizacji, obsługującego osiedle Skarbka z Gór.

3. Ustalenia dotyczące kanalizacji deszczowej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych:
 - czystych (z dachów i wewnętrznych dróg na posesji), indywidualnie do zagospodarowania w granicach własnej działki, np. poprzez stopniowe rozsączkowanie do gruntu, bez podczyszczania, w rejonach gdzie poziom wody gruntowej jest niższy niż 2m od poziomu terenu; z pozostałych obszarów poprzez sieć kanalizacyjną deszczową, po podczyszczeniu do istniejących rowów,
 - z dróg ponadlokalnych, parkingów i placów osiedlowych - po podczyszczeniu do istniejącego układu rowów, po ich modernizacji na odbiorniki wód opadowych,
- 2) ustala się realizację lokalnych układów sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód (ścieki z powierzchni utwardzonych, z dróg ponadosiedlowych) po ich obowiązkowym podczyszczeniu, do Kanału Bródnowskiego lub innych rowów w układzie grawitacyjnym lub poprzez lokalne pompownie ścieków.

§ 22. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych energochłonnym zagospodarowaniem obszaru (usługi), oraz tradycyjnym użytkowaniem energii elektrycznej w zabudowie mieszkaniowej,
- 2) zasilanie terenu w oparciu o istniejącą stację RPZ "Białołęka" i stację energetyczną RSM Głębocka 15/15kV - przy ul. Głębockiej,
- 3) ustala się modernizację istniejących sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne.

§ 23. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się pełne pokrycie potrzeb wywołanych planowanym zagospodarowaniem obszaru na cele: komunalno-bytowe (funkcje usługowe i mieszkaniowe), przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz ewentualne ogrzewanie dla istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) ustala się zasilanie ze stacji redukcyjnej przy ul. Płochocińskiej i w Markach poprzez miejską sieć gazową średniego ciśnienia,
- 3) ustala się rozbudowę sieci gazociągów średniego ciśnienia,
- 4) ustala się doprowadzenie gazu do poszczególnych budynków poprzez realizację zewnętrznej sieci gazowej od istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia.

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie obszaru w energię cieplną,
- 2) ustala się zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła:
 - ogrzewanie gazem,
 - ogrzewanie olejem opałowym lekkim (olejem o zawartości siarki do 0,3%),
 - energią elektryczną lub energią odnawialną,
 - preferuje się ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz rozwiązania grupowe zmniejszające emisję zanieczyszczeń do atmosfery.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 25. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu nieruchomości w wysokości 5%.

§ 26. 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.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU GROZISK