

04.8.329

UCHWAŁA Nr XXIII/393/2003 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

z dnia 18 grudnia 2003 r.

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

(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. Smugowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje teren położony w Dzielnicy Białołęka (pow. około 45,0ha) ograniczony: proj. Trasą Mostu Północnego, proj. ul. Nowo-Białołęcką, ul. Płochocińską i granicą dawnego "Faelbetu".

§ 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 urzędzeń komunikacji samochodowej oznaczone na rysunku planu symbolem Ks,
- 6) tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem KK,
- 7) tereny zieleni leśnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 8) tereny urzędzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem WZ,
- 9) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1-8,
- 10) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 11) zasady zagospodarowania terenów eksponowanych w krajobrazie miasta,
- 12) zasady obsługi komunikacyjnej,
- 13) 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, 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) oznaczenia zasięgu:
 - stref uciążliwości od urzędzeń liniowych,
 - stanowisk archeologicznych,
 - potencjalnego zagrożenia powodziowego (tzw. wody stuletnie),
- 4) oznaczenia grup i pojedynczych drzew do zachowania oraz obszarów gdzie obowiązuje opracowanie inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz z jej waloryzacją,
- 5) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

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

§ 6. Ilekcóż 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 obszar 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 działki własnej,
- 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, ciepłone i gazowe oraz obiekty przepompowni kanalizacyjnych, komory ciepłone, 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. Warszawskiego 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) nieprzekraczalną wysokość zabudowy - 12m od poziomu terenu,
- 2) dopuszczenie lokalizacji w rejonie ul. Płochocińskiej - obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią (o wysokości zabudowy do 15m npt.),
- 3) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony ulicy Płochocińskiej,
- 4) 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,
- 5) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 6) zakaz lokalizacji funkcji chronionych (zdrowia i oświaty) nie związanych z funkcją podstawową,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - 10m od granicy terenu bocznic kolejowych oznaczonych KK,
- 8) ustala się przyłączenie obszaru między bocznicą kolejową i granicą dawnego "Faelbetu" do terenu istniejącego zainwestowania przemysłowego,
- 9) 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,
- 10) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonych działek 2000m².

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) urządzenia infrastruktury technicznej,

- 2) urządzenia komunikacyjne, stacje paliw,
- 3) obiekty administracyjne, usługi handlu i ośrodki szkolenia zawodowego,
- 4) zieleni urządzonej i izolacyjnej.
 4. Warunkiem dopuszczenia przeznaczenia, o którym mowa w ust. 3, jest dostosowanie ich charakteru do przeznaczenia podstawowego.
 5. 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.
 6. Dla terenów zabudowy przemysłowej i technicznej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - 1) uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach wymienionych w ust. 1 nie może wykraczać poza granice obszaru lokalizacji,
 - 2) zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych,
 - 3) podejmowanie działalności wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, na podstawie przepisów szczególnych,
 - 4) 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 obszaru bocznicy kolejowej,
 - 5) obowiązuje zachowanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru,
 - 6) ustala się odprowadzenie ścieków deszczowych:
 - z dachów i wewnętrznych dróg na działce (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 Zerańskiego lub do sieci odwadniającej ul. Płochocińskiej,
 - 7) obowiązuje nakaz ogrzewania budynków z miejskiej sieci ciepłej, dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem lekkim, zasilane elektrycznością lub energią odnawialną,
 - 8) obowiązuje zapewnienie miejsca na co najmniej 4 pojemniki na odpady i surowce wtórne, celem wprowadzenia selekcji odpadów.

§ 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 węzła ul. Marywilskiej i Trasy Mostu Północnego - lokalizacji obiektów stanowiących dominantę nad otaczającą przestrzenią (do wysokości 18m) oraz obiektów handlowych (o powierzchni sprzedaży do 1900m²),
- 3) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony Trasy Mostu Północnego i ul. Marywilskiej,
- 4) dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1,
- 5) zachowanie min. wielkości działek 600m² dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie,
- 6) na terenach znajdujących się w strefie 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 zabudowy usługowej pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
 - ustala się adaptację na funkcje magazynowe lub usługowe (z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt stały ludzi) istniejącej zabudowy mieszkaniowej na warunkach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym,
- 7) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od ulicy Nowo-Białołęckiej [KG] i ul. Marywilskiej [KGP],
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - 10m od granicy terenu bocznicy kolejowych oznaczonych KK,
- 9) dla terenu znajdującego się w zasięgu wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 14,
- 10) adaptację przebiegu magistrali wodociągowej DN 1400 wskazanej na rysunku planu oznaczonej wz 1400 i nakaz zapewnienia dostępu służbom miejskim w pasie szerokości 6m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) mieszkalnictwo, w formie:
 - aneksów mieszkalnych przy istniejących lub projektowanych usługach,
 - budynków jednorodzinnych o wysokości do 2,5 kondygnacji, zlokalizowanych na jednej działce z obiektami o funkcji zgodnej z ust. 1 (každorazowo w oparciu o przepisy szczególne),
 - istniejącej zabudowy mieszkaniowej (dopuszcza się remonty i przebudowę) w dobrym lub średnim stanie technicznym, zlokalizowanej poza strefą uciążliwości od LWN 220 kV, każdorazowo pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie gruntów i budynków do czasu realizacji obiektów wymienionych w ust. 1,
- 3) przemysł precyzyjny, nieuciążliwy,
- 4) usługi lokalne - handlu, gastronomii, kultury,
- 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 usługowo - technicznej obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

- 1) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska nie może wykraczać poza działkę, na której zlokalizowany jest obiekt,
- 2) zakaz realizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych, 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. 25% 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 lokalizacji własnej,
 - z placów, parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Żerańskiego lub do sieci odprowadzającej wody deszczowe z ulic głównych,
- 9) dopuszcza się ogrzewanie z lokalnych źródeł ciepła: (ogrzewanie olejem lekkim, gazem, elektrycznością, energią odnawialną) preferuje się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłnej,
- 10) obowiązuje zapewnienie miejsca na co najmniej 4 pojemniki na odpady i surowce wtórne, celem wprowadzenia selekcji odpadów.

6. Dla dopuszczanej wg ust. 3 pkt 1 - funkcji mieszkaniowej, na terenach w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych, obowiązuje uwzględnienie 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 lub w ramach terenu oznaczonego WZ/Ks - wg wskaźnika minimum:

- 1) dla zakładów produkcyjnych - 35-45 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 zakładów pracy - 22 m.p./100 zatrudnionych.

§ 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 12m,
- 2) lokalizację obiektów reprezentacyjnych w formie i wykończeniu od strony Trasy Mostu Północnego,
- 3) zachowanie minimalnej wielkości działek 500m² dla terenów w pełni uzbrojonych w sieci miejskie,
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy i wymiany istniejącej zabudowy, w tym zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zlokalizowanej poza strefą uciążliwości od LWN 110 kV,
- 5) na terenach znajdujących się w strefach uciążliwości od linii wysokiego napięcia 110 kV (do 19m od osi słupa lub do 14,5m od skrajnego przewodu) preferuje się wprowadzenie zieleni niskiej, dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej pod warunkiem uzgodnienia z Zakładem Energetycznym,
- 6) dla terenu znajdującego się w zasięgu wyznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia § 14,
- 7) lokalizację miejsc postojowych dla obiektów usługowo-handlowych na terenie działek własnych wg minimalnego wskaźnika 30 msc/ 1000m² p.uż.,
- 8) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od Trasy Mostu Północnego i ul. Nowo-Białołęckiej, dla obsługi projektowanego zagospodarowania dopuszcza się wprowadzenie jezdni serwisowej w liniach rozgraniczających Trasy Mostu Północnego,
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 5m od linii rozgraniczających ulic,
 - 6m od obszaru leśnego oznaczonego ZL.

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 (np. stacje trafo),
- 4) lokalizację nieuciążliwego rzemiosła usługowego i produkcyjnego,
- 5) lokalizację aneksów mieszkalnych przy projektowanych usługach lub budynków jednorodzinnych o wysokości do 2,5 kondygnacji, zlokalizowanych na jednej działce z obiektami o funkcji zgodnej z ust. 1 (každorazowo w oparciu o przepisy szczególne), poza strefą uciążliwości od LWN 110 kV,
- 6) wprowadzenie zieleni urządzonej i parkowej.

4. Dla dopuszczanej wg ust. 3 pkt 5 - funkcji mieszkaniowej, obowiązuje:

- na terenach w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych, uwzględnienie 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,
- na terenach w rejonie wniesionej na rysunek planu normatywnej strefy uciążliwości od LWN 110 kV każdorazowo uzgodnienie z Zakładem Energetycznym.

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

- 1) dopuszcza się realizację wyłącznie usług nieuciążliwych i o uciążliwości akustycznej ograniczonej do działki własnej,
- 2) ustala się wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, kwietniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz zieleni izolacyjnej w szczególności w strefie przyulicznej i w strefie uciążliwości LWN 110 kV,
- 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,
 - z placów, parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do odbiornika (Kanału Zerańskiego) lub do sieci odprowadzającej wody deszczowe z ulic głównych [G],
- 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 zapewnienie miejsca na co najmniej 4 pojemniki na odpady i surowce wtórne, celem wprowadzenia selekcji odpadów.

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

- 1) ustala się modernizację istniejącego układu drogowego,
- 2) ustala się realizację ulic 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 komunikacyjnych musi uwzględniać wymogi określone w obowiązującej ustawie o drogach publicznych,
- 5) nakaz zachowania i ochrony istniejących wartościowych drzew,
- 6) w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 11. Dla terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń komunikacji samochodowej [Wz/Ks] ustala się:

- 1) adaptację przebiegu magistrali wodociągowych (2 x Dn 1400), utrzymanie rezerwy pod prowadzenie dodatkowych przewodów wodociągowych, zapewnienie dostępu do przewodów służbom miejskim,
- 2) realizację zespołów parkingowych dla obsługi sąsiadującego obszaru usługowo-technicznego [UT], budowa miejsc parkingowych w pasie magistrali wodociągowych wymaga uzgodnienia z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji,
- 3) organizację dojazdów do poszczególnych działek od ul. Projektowanej 8 KD, przejście przez przewody wodociągowe wymaga uzgodnienia z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji,
- 4) wprowadzenie różnorodnej zieleni towarzyszącej zainwestowaniu - wysokiej od strony ul. Projektowanej 8KD, niskiej na pozostałym terenie oraz w strefie uciążliwości od LWN 220 kV.

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

- 1) zachowanie i modernizację bocznicy obsługującej tereny przemysłowe,
- 2) zachowanie wartościowej zieleni wskazanej na rys. planu.

§ 13. Dla terenów zieleni leśnej [ZL] ustala się:

- 1) adaptację obszaru zakwalifikowanego w ewidencji, jako grunt leśny na ogólnodostępny teren wypoczynku,
- 2) zakaz ograniczania powierzchni gruntów leśnych.

§ 14. Dla wskazanego na rysunku planu stanowiska archeologicznego (nr 55-66/5) w rejonie ul. Smugowej i ul. Projektowanej 7KD 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

§ 15. Przyjmuje się, że następujące ulice stanowiące elementy podstawowego miejskiego układu drogowego pełnią funkcje ponadlokalne w stosunku do obszaru objętego planem:

- 1) projektowana Trasa Mostu Północnego o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego [GP], oznaczona symbolem 1KGP,
- 2) projektowana ul. Marywilska o funkcji ulicy głównej ruchu przyspieszonego [GP], oznaczona symbolem 2KGP,
- 3) ul. Płochocińska o funkcji ulicy głównej [G], oznaczona symbolem 3KG.
- 4) projektowana ul. Nowo-Białolecka o funkcji ulicy głównej [G], oznaczona symbolem 4KG.

§ 16. Dla ulic obsługujących omawiany obszar (wyróżnionych na rysunku planu) ustala się klasyfikację funkcjonalną - ulice lokalne L i ulice dojazdowe D (ul. Smugowa 5KL, ulice: Projektowana 6KD, 7KD, 8KD).

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

- 1) ul. Smugowa - lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 5 KL, szerokość 13÷15m,
- 2) ul. Projektowana 6KD - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 6KD, szerokość 10m,
- 3) ul. Projektowana 7KD - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KD, szerokość 10m,
- 4) ul. Projektowana 8 KD - dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 8KD, szerokość 8÷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.

§ 18. Ustala się powiązanie układu obsługującego rejon objęty planem z układem zewnętrznym poprzez następujące węzły i skrzyżowania:

- 1) ul. Smugowej z Trasą Mostu Północnego (na zasadzie "prawych skrętów"),
- 2) ul. Smugowej z ul. Nowo-Białolecką,
- 3) ul. Projektowanej 6KD z ul. Nowo-Białolecką.

§ 19. Ustala się, dla obszaru objętego planem, obsługę komunikacją publiczną - autobusową - prowadzoną ulicami: Trasą Mostu Północnego, Płochocińską Marywilską, Nowo-Białolecką.

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

- 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 dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) - 2 miejsca parkingowe na działkę.

§ 21. Plan ustala utrzymanie i adaptację torów bocznic kolejowej.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej

§ 22. 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.

§ 23. 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) odbiornikiem ścieków komunalnych będzie oczyszczalnia "Czajki" poprzez lokalny układ kanalizacji włączony do przewodu tłoczego z Zakładu Karnego Białoleka,
- 3) 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 lub stopniowe rozsączkowanie do gruntu,
 - z dróg, placów i parkingów do kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe po podczyszczeniu do Kanału Żerańskiego lub do sieci odprowadzającej wody deszczowe z ulic głównych [G],
- 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.

§ 24. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 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) dopuszczenie i zalecenie zmiany lokalizacji linii wysokiego napięcia 110 i 220 kV i przesunięcie ich na teren wzdłuż bocznic kolejowej,
- 4) modernizację istniejących sieci niskiego napięcia i rozbudowę sieci energetycznej o nowe linie kablowe i stacje transformatorowe wewnętrzne 15/04 kV.

§ 25. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 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 i Ø 90 w ul. 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,
- 6) realizacja sieci gazowej na podstawie przepisów szczególnych, w oparciu o warunki uzyskane z Zakładu Gazowniczego.

§ 26. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- 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

§ 27. 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.

§ 28. 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.).

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO