

Uchwała Nr XXIX/578/2004
Rady miasta stołecznego Warszawy
z dnia 22 kwietnia 2004 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
Marymont I – część III

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

Rozdział 1

Zakres regulacji.

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Marymont I – część III zwany dalej planem.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
 - 2) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych,

- 3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 5) tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

§ 5

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) Tereny zabudowy śródmiejskiej: usługowej, administracyjnej i handlowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem **AUC/MUW**.
 - 2) Tereny komunikacyjne położone wewnątrz linii rozgraniczających układu drogowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KU**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1) ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

§ 6

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających oznaczone symbolami literowymi,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające ulice,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) granice strefy oddziaływania linii metra,
 - 5) strefy oddziaływania tras komunikacyjnych,
 - 6) projektowany układ komunikacji kołowej i pieszej, w tym włączenia komunikacji.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 w tym geometryczny układ jezdni mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 7

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady m.st. Warszawy, dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 2,
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
4. **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, to znaczy zajmować więcej niż 70% jego powierzchni,
5. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej, która nie koliduje z funkcjami podstawowymi,

6. **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego bądź dopuszczalnego,
7. **obszarze** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
8. **powierzchni aktywnej biologicznie** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu na gruncie rodzimym, niezabudowaną i nie pokrytą nieprzepuszczalnymi nawierzchniami dojazdów i dojść pieszych, wykorzystaną lub potencjalnie możliwą do wykorzystania na zagospodarowanie zielenią lub powierzchnią wody otwartej,
9. **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w przepisach prawa budowlanego,
10. **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
11. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone przez zewnętrzne lico ścian budynków, przy czym poza linię zabudowy wystawać mogą (ponad kondygnacją przyziemia) balkony, wykusze i nadwieszenia o wysięgu nie większym niż 1,2 m, a wewnątrz budynku mogą być stosowane miejscowe cofnięcia, ryzality wgłębne i nisze, przy czym linia wyznaczona przez pionowy rzut budynku od strony linii zabudowy musi się z nią pokrywać co najmniej w 50 %,
12. **zabudowie wielorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny (to znaczy zawierający więcej niż jeden lokal mieszkalny) lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową,
13. **zabudowie kurtynowej** – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą barierę przestrzenną, wysokościową i akustyczną od strony ciągu komunikacyjnego,
14. **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym głównym wejściu, do górnej najwyższej krawędzi dachu tego budynku,
15. **nadmetrzu** – należy przez to rozumieć teren położony w odległości 45m od osi metra.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne w zakresie kształtowania przestrzeni.

§ 8

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

1. Ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Rozdziale 4 oraz wprowadza się realizację układu drogowo ulicznego według ustaleń Rozdziału 5 i elementów infrastruktury według ustaleń Rozdziału 6 Uchwały.
2. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe czy podziemne przepompownie ścieków, bez zmiany niniejszego planu.
4. Wprowadza się nakaz podłączenia wszelkich nowo realizowanych lub przebudowywanych obiektów do miejskich sieci inżynierskich.

5. W pasach drogowych ustalonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wyklucza się zagospodarowanie o charakterze tymczasowym (z wyłączeniem zagospodarowania istniejącego).
6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru nadmetrza powinny uwzględniać możliwości realizacji zabudowy kubaturowej nad linią metra po jej realizacji, w tym uwzględniać obciążenia dynamiczne budowli powodowane przez drgania generowane przez poruszający się tabor metra. Realizacja zabudowy w obszarze nadmetrza powinna być poprzedzona wykonaniem ekspertyzy oddziaływania projektowanego zamierzenia inwestycyjnego na obiekty metra.

§ 9

Ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:

1. Wprowadza się zakaz ustawiania reklam w formie wolnostojącej.
2. Umieszczanie znaków informacyjno-plastycznych i reklam jest niedopuszczalne:
 - 1) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - 2) na pomnikach przyrody i drzewach,
 - 3) na obiektach tworzonych dla ozdoby placów i ulic (fontanny, rzeźby, latarnie o kształtach historycznych itp.),
 - 4) na budowlach i obiektach infrastruktury technicznej – wygradzenia i barierki zabezpieczające (wysepki tramwajowe itp.) szafki kontrolne – energetyczne i telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czepnie i wyrzutnie powietrza itp.,
 - 5) na budowlach drogowych (wiadukty, kładki dla pieszych, wielopoziomowe węzły drogowe zejścia do przejść podziemnych itp.).
3. Reklamy i znaki informacyjno-plastyczne umieszczane na budynkach winny być lokalizowane przede wszystkim w ich części parterowej lub na dachu innym niż spadzisty.
4. Umieszczanie plansz w układzie pionowym (jedna nad drugą) jest niedopuszczalne.
5. Na elewacji budynku może być tylko jeden zestaw nośników reklam zmiennych, złożony maksymalnie z dwóch reklam o zmiennej ekspozycji (z wyjątkiem elewacji dłuższej niż 30 m).
6. Maksymalna powierzchnia zestawu nośników, o którym mowa w ust. 5 nie może przekraczać 18 m².
7. Zapisy ust. 5 i 6 nie dotyczą ścian szczytowych wykorzystywanych w całości przez jedną kompozycję plastyczną.
8. Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń.
9. Szyldy i tabliczki informacyjne firm i instytucji w tym tzw. semafore mogą być umieszczane przy wejściach do budynku w sposób nie zakłócający kompozycji architektonicznej elewacji.
10. Jeżeli lokal mieści się na parterze budynku jego szyld musi być umieszczony w obrębie parteru budynku.
11. Na dachu budynku mogą być umieszczone znaki informacyjno - plastyczne i reklamy o wysokości i formie zharmonizowanej z architekturą budynku (maksymalna wysokość szyldu powinna stanowić 1/8 wysokości budynku liczonej od poziomu chodnika do gzymsu, przy wysokości budynku mniejszej niż 15m, a 1/10 przy wysokości budynku większej niż 15m).
12. Dla elementów miejskiego systemu informacji w liniach rozgraniczających ulic wyznacza się "strefę ciszy", której nie mogą zakłócić znaki informacyjno-reklamowe kolidujące z zasadami

- obowiązującymi w informacji miejskiej w Warszawie. W wyznaczonej strefie mogą się znajdować wyłącznie oznaczenia i urządzenia infrastruktury miejskiej.
13. Szyldy i reklamy na budynkach winny być rozmieszczane tak, by ich zewnętrzne krawędzie były oddalone od krawędzi tabliczek adresowych umieszczanych na poszczególnych budynkach o co najmniej 1,2m.

§ 10

1. Plan ustala utrzymanie i ochronę istniejącej zieleni.
2. Obiekty budowlane, przeznaczone na stały pobyt ludzi, lokalizowane w odległości mniejszej niż 80 m od krawężników głównych jezdni ul. Żeromskiego, ul. Marymonckiej, Trasy Armii Krajowej, w strefie oznaczonej na rysunku planu, powinny być projektowane z uwzględnieniem specjalnych zabezpieczeń antyhałasowych wynikających z przepisów szczególnych i Norm Polskich.
3. Wskazane w planie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MUW z usługami i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie ochrony przed hałasem należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
4. W zakresie ochrony przed hałasem plan ustala:
 - a) Nakaz stosowania w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej zabezpieczeń przeciwhałasowych określonych normami dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach przy uwzględnieniu faktycznego poziomu hałasu zewnętrznego w okresie dnia i nocy.
 - b) Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wynoszą:
 - od dróg: 60 dB w okresie dnia i 50 dB w okresie nocy,
 - od innych źródeł hałasu: 50 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe planu.

§ 11

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

1.	Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy śródmiejskiej, usługowej, administracyjnej i handlowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.	
	Przeznaczenie podstawowe	Zabudowa śródmiejska usługowa, administracyjna, handlowa. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterach od strony ciągów komunikacji publicznej.

	Przeznaczenie tymczasowe	Do czasu wybudowania Dworca Północnego przy ul. Włociańskiej zachowuje się lokalizację Dworca Autobusowego Podmiejskiego „Marymont”
	Przeznaczenie dopuszczalne	Elementy podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej takie jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków .
2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	Dostępność komunikacyjna	Od ul. B. Sadowskiej i ul. Słodowiec.
	Strefy oddziaływania komunikacji	W strefach oddziaływania komunikacji wskazanych na rysunku planu nie dopuszcza się zabudowy chronionej, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi wprowadza się nakaz realizacji zabezpieczeń antyhałasowych zgodnych z Polską Normą. Obowiązują ustalenia § 9 Uchwały.
	Powierzchnia aktywna biologicznie	Ustala się, że powierzchnia aktywna biologicznie powinna stanowić co najmniej 25% powierzchni terenu.
	Wysokość zabudowy	Wysokość zabudowy określa się na maksimum 11 kondygnacji naziemnych nie więcej niż 40 m.
	Formy parkowania:	- Parkowanie pojazdów musi odbywać się na terenie własnej działki inwestora. - Dopuszcza się wielokondygnacyjne parkowanie podziemne. - Ustala się liczbę miejsc parkingowych: - dla biur i urzędów od 10 do 18 m.p./1000 m² p. użytkowej, - dla handlu i usług od 15 do 25 m.p./1000 m² p. użytkowej, - dla zabudowy mieszkaniowej ustala się 1 m.p. /1 lokal mieszkalny.
	Usuwanie śmieci	Na każdej działce określa się wymóg zapewnienia miejsca na selektywną zbiórkę odpadów.
3.	Zasady kształtowania przestrzeni	
	Linie zabudowy	Ustala się obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Określa się w odległości minimalnej 5,0 m od linii rozgraniczających układu ulicznego jeśli rysunek planu nie stanowi inaczej.
	Detale urbanistyczne	Formy architektoniczne budynków należy realizować w sposób podkreślający rangę terenów eksponowanych w krajobrazie miasta.

4.	Warunki ochrony przyrodniczej terenu
	W zakresie ochrony przyrody zgodnie z ustaleniami § 9 Uchwały.
5.	Infrastruktura techniczna
	Dopuszcza się lokalizację : - lokalnych przepompowni ścieków; - stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

Rozdział 5

Ustalenia komunikacyjne.

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

§ 12

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

§ 13

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone liniami rozgraniczającymi, określonymi dla poszczególnych ulic na rysunku planu:
 - **ulica Słowackiego (2 KU_G)** główna - wprowadza się ustalony na rysunku planu przebieg południowo-zachodniej linii rozgraniczającej
 - **ulica Żeromskiego (4 KU_Z)** zbiorcza - wprowadza się ustalony na rysunku planu przebieg południowej linii rozgraniczającej
 - **ulica B. Sadowskiej (12 KU_L)** – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m
 - **ulica Śladowiec (13 KU_L)** – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m.
2. W liniach rozgraniczających ulic głównych i zbiorczych rezerwuje się miejsca dla realizacji ścieżek rowerowych.
3. Nie wyznacza się placów publicznych do parkowania. Dopuszcza się parkowanie w terenach komunikacyjnych, tam gdzie pozwala na to szerokość w liniach rozgraniczających. Zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania zapewniają inwestorzy i właściciele posesji na terenach własnych.

Rozdział 6

Zasady uzbrojenia terenu.

§ 14

W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze działania planu ustala się utrzymanie rezerwy terenu w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych lub przekształcanych ulic, zapewniającej możliwość realizacji sieci ciepłej, wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej (w tym kabla wysokiego napięcia 110 kV), gazowej i telefonicznej.

§ 15

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

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

§ 16

W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

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

§ 17

W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

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

§ 18

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

§ 19

W zakresie ciepłownictwa plan ustala, że teren planu zasilany będzie z istniejących magistralnych odgałęźnych i rozdzielczych sieci ciepłych, zasilanych z EC Żerań poprzez przepompownię sieciową przy ul. Podleśnej.

§ 20

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

Rozdział 7

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 21

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

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 22

Uchwała Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28 września 1992 r. w sprawie zmiany perspektywicznego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdzonego dnia 6 grudnia 1982 r. (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 2003 roku.

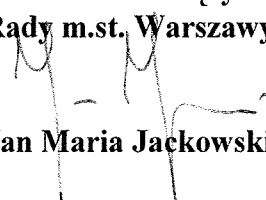
§ 23

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Prezydentowi m. st. Warszawy.

§ 24

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

**Przewodniczący
Rady m.st. Warszawy**


Jan Maria Jackowski