

UCHWAŁA NR XLI/1142/2012
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu
ulicy Gilarskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 12 czerwca 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą nr XLIX/1501/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 5 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Gilarskiej oraz stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (ze zm.²) - Rada m. st. Warszawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Gilarskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego - wschodu: północna linia rozgraniczająca ul. Gilarskiej; do granicy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Zacisze - Elsnerów zatwierdzonego uchwałą nr LXXXIV/2865/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 232 z dnia 16 listopada 2006 r. poz. 8576);
- 2) od wschodu: granica Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Zacisze - Elsnerów, stanowiąca wschodnią linię rozgraniczającą ul. Nowo-Trockiej;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Samarytanka, północno - zachodnia granica ogródków działkowych (stanowiąca północno - zachodnią granicę działki nr ew. 3 z obrębu 4-09-31) oraz jej przedłużenie;
- 4) od zachodu: wschodnia granica Cmentarza Bródnowskiego.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 uwidoczniono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 11, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.

² Zmiany Studium: uchwałą Nr L/1521/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 26.02.2009r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dn. 28.04.2009r., uchwałą Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dn. 7.10.2010r.

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. Przedmiotem planu są ustalenia zgodne z regulacjami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) bilansie miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę potrzebnych miejsc parkingowych dla pokrycia potrzeb w tym zakresie wynikających z przeznaczenia terenu i charakterystycznych wskaźników jego zagospodarowania, w tym zabudowy, liczony dla danej działki inwestycyjnej;
- 2) działce inwestycyjnej – jest to jedna działka lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję objętą jednym (ewentualnie etapowym) pozwoleniem na budowę;
- 3) działce własnej – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną lub zespół działek ewidencyjnych, stanowiących jedną lub zespół działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) dominancie wysokościowej – jest to budynek, budowla, także część budynku, budowli, która może mieć wysokość większą (ale maksymalnie określoną planem) niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem;
- 5) elewacjach wymagających szczególnego opracowania architektonicznego – należy przez to rozumieć elewacje, które wymagają zharmonizowania fasad oraz elewacji wzdłuż wyznaczonej linii, w tym cokołów i dachów, ewentualnie innych rodzajów zwieńczenia budynków;
- 6) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym i powiatowym w przypadku m. st. Warszawy) i ponadlokalnym (wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 7) inwestycji – należy przez to rozumieć budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektu;
- 8) kiosku – jest to obiekt budowlany o funkcji handlowo – usługowej, posiadający maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni użytkowej do 12m² i wysokości do 3,5m;
- 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów, bez uwzględniania balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku jak schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych;
- 10) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające obowiązującą odległość usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku jak schody, podesty, daszki, pochylnie dla niepełnosprawnych (dotyczy także linii zabudowy podziemnych i napowietrznych);
- 11) małych obiektach handlowych – są to obiekty budowlane o funkcji handlowo – usługowej, posiadające maksymalnie jedną kondygnację naziemną o powierzchni

użytkowej do 30m² i wysokości do 4m, z przeszkleniem minimum 50% elewacji, o wysokich walorach architektonicznych, z możliwością lokalizowania ogródka gastronomicznego, dla których ustala się:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi o znaczeniu lokalnym z zakresu handlu, gastronomii i kultury,
 - b) dopuszcza się umieszczanie szyldów i zakazuje się umieszczania reklam;
- 12) meblach miejskich – są to elementy wyposażenia ulicy, takie jak np.: budka telefoniczna, infomat, automaty do sprzedaży biletów, kosz na śmieci, pojemnik do selektywnej zbiórki odpadów, ławka, parkometr, stojak na rowery, wiata przystankowa i inne, w których ewentualna funkcja reklamowa jest uzupełnieniem podstawowej funkcji użytkowej. Reklamy umieszczane na meblach miejskich nie są reklamami wolnostojącymi;
 - 13) Miejskim Systemie Informacji (MSI) – są to tablice i znaki informacyjne, w tym z nazwami ulic, z numerami adresowymi, wskazujące kierunki dojść i dojazdów do ważnych obiektów, zawierające plany miasta lub jego rejonów itp;
 - 14) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej działki inwestycyjnej do całkowitej powierzchni tejże działki;
 - 15) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem MSI lub pojazdem samobieżnym;
 - 16) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 17) osi kompozycyjnej – jest to wyobrażalna prosta biegnąca przez środek jakiegoś układu elementów przestrzennych np. zespołu lub zespołów zabudowy, parku, miasta itd;
 - 18) osi widokowej – jest to wyobrażalna prosta kierująca wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów, w tym elementy znajdujące się poza obszarem planu (np. określane generalnie jako krajobraz);
 - 19) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 20) powierzchni użytkowej podstawowej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb właściwych dla funkcji budynku - np. powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych, powierzchnia pomieszczeń do nauki w budynkach szkolnych, powierzchnia pomieszczeń biurowych w budynkach biurowych, itp;
 - 21) powierzchni użytkowej pomocniczej – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej przeznaczoną do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych (np. w budynku mieszkalnym - łazienki, w budynku szkolnym - pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne, itp.) oraz powierzchnia ruchu;
 - 22) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki inwestycyjnej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni większej niż 10m², z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną wegetację;
 - 23) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych, w rozumieniu art. 269 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, decyzjach administracyjnych;
 - 24) przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć system przestrzeni

ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem. Przykładami przestrzeni publicznych są ulice, place miejskie, tereny zieleni ogólnodostępnej;

- 25) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu albo przeznaczenie przeważające na danym terenie w stosunku do przeznaczenia dopuszczalnego, stanowiące co najmniej 60% powierzchni całkowitej zabudowy każdej działki inwestycyjnej;
- 26) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 27) punktach charakterystycznych zabudowy – należy przez to rozumieć eksponowane, wyróżniające się części budynku, mające indywidualną formę architektoniczną, np. unikalne detale, podcienia, wykusze, rzeźby, ułatwiające identyfikację danego miejsca w przestrzeni miejskiej;
- 28) reprezentacyjnych przestrzeniach publicznych – należy przez to rozumieć miejsca i przestrzenie publiczne wskazane w planie jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania detali w postaci: posadzek, mebli miejskich, obiektów małej architektury, układu zieleni miejskiej oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;
- 29) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapach w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 30) reklamie – jest to przekazywana w jakiejkolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informacja o towarach i usługach zachęcająca do ich nabycia, w tym m.in.:
 - a) banner – rodzaj reklamy będącej grafiką na nośniku tekstylnym lub pcw, rozpiętej na niezależnej konstrukcji mocowaniem nośnika na jego obrzeżu,
 - b) szyld – zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej,
 - c) szyld semaforowy – szyld zamocowany do ściany budynku z płaszczyzną umieszczaną pod kątem do płaszczyzny ściany budynku,
 - d) słup ogłoszeniowy – słup w formie walca o średnicy od 120 do 150cm, wysokości od 270 do 440cm i powierzchni ekspozycyjnej do 8,4m² służący do umieszczania materiałów promocyjno – informacyjnych o imprezach kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych oraz o ich patronach;
- 31) szpalerach zieleni – należy przez to rozumieć szereg nasadzeń zielenią wysoką i średnią, tworzących wizualnie ciąg drzew lub krzewów;
- 32) systemie NCS – należy przez to rozumieć system porządku barw (Natural Color System) oparty na czterech podstawowych kolorach chromatycznych (żółty, czerwony, niebieski, zielony) i dwóch kolorach achromatycznych (biały i czarny). Oznaczenie koloru zapisywane jest np. w sposób: S 2020 - Y 90 R, gdzie pierwsza litera oznacza nr wzornika, dwie pierwsze cyfry określają zawartość czerni a dwie następne chromatyczność, znajdujące się po myślniku oznaczenie literowo - cyfrowe podaje procentowy udział podstawowych kolorów chromatycznych;
- 33) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 34) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 35) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;

- 36) usługach – należy przez to rozumieć miejsca prowadzenia działalności służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi (z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m²), w postaci obiektów wolnostojących lub lokali użytkowych wbudowanych;
- 37) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie stwarzającą uciążliwości dla środowiska wykraczającej poza przestrzeń lokalu w którym jest wykonywana, nie stwarzającą uciążliwości dla lokali sąsiednich o innym przeznaczeniu, a w szczególności nie powodującą emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód i gruntu, wytwarzania promieniowania i pól elektromagnetycznych, wytwarzania ścieków i odpadów innych niż komunalne oraz która nie powoduje znaczącego wzrostu ruchu pojazdów samochodowych w otoczeniu lokalu usługowego;
- 38) usługach w parterach budynków – należy przez to rozumieć lokale usługowe zlokalizowane w parterze, dostępne z poziomu ulicy, ciągu pieszego lub placu;
- 39) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce inwestycyjnej (w stanie wykończonym bez tarasów, schodów zewnętrznych, ramp i podjazdów), do powierzchni danej działki inwestycyjnej;
- 40) zieleni publicznej – należy przez to rozumieć tereny biologicznie czynne, wyposażone w zieleń wysoką, średnią i niską, zagospodarowane i wydzielone jako niezależne tereny ogólnodostępne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie, a nie ujętych w ust.1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami, aktami prawnymi i ze słownikiem języka polskiego.

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

- 1) granice i linie rozgraniczające:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych funkcjach lub sposobach użytkowania;
- 2) symbole literowe identyfikujące przeznaczenia terenów, w tym klasyfikacja funkcjonalna ulic i symbole cyfrowe lokalizujące tereny;
- 3) wskaźniki dla terenów i parametry zabudowy określone w tabeli:
 - a) poz. A – numer porządkowy terenu,
 - b) poz. B – oznaczenie literowe przeznaczenia terenu,
 - c) poz. 1 – maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (w procentach),
 - d) poz. 2 – minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (w procentach),
 - e) poz. 3 – maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
 - f) poz. 4 – minimalna wysokość zabudowy (w metrach),
 - g) poz. 5 – powierzchnia terenu (w hektarach, podana informacyjnie);
- 4) elementy kształtowania kompozycji przestrzennej:
 - a) linie zabudowy:
 - obowiązujące,
 - nieprzekraczalne,
 - obowiązujące dla parterów usługowych,
 - b) miejsca lokalizacji usług w parterach,
 - c) miejsca lokalizacji dominant wysokościowych,

- d) miejsca lokalizacji punktów charakterystycznych zabudowy,
- e) elewacje wymagające szczególnego opracowania architektonicznego,
- f) osie kompozycyjne,
- g) osie widokowe,
- h) reprezentacyjne przestrzenie publiczne;
- 5) obiekty małej architektury:
 - a) pomniki, rzeźby, fontanny – rejon lokalizacji,
 - b) kapliczka;
- 6) elementy rzeźby terenu:
 - a) oczka wodne - orientacyjna lokalizacja w ustalonej przestrzeni,
 - b) kanały;
- 7) elementy zieleni:
 - a) skupiska drzew projektowane,
 - b) szpalery drzew istniejące / projektowane;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zasięg strefy sanitarnej wokół cmentarza,
 - b) orientacyjny zasięg uciążliwości ponadlokalnych tras komunikacyjnych,
 - c) strefa kształtowania zabudowy w sposób chroniący przed hałasem;
- 9) systemy komunikacji:
 - a) ścieżka rowerowa - orientacyjna lokalizacja w ustalonej przestrzeni,
 - b) możliwość włączenia KDW do ulicy publicznej,
 - c) możliwość lokalizacji przejścia pieszego z terenów zabudowy na tereny zieleni;
- 10) infrastruktura techniczna: pas eksploatacyjny magistrali ciepłowniczej szerokości 6m z ograniczeniem zabudowy;
- 11) oznaczenia inne: wymiarowanie linii.
 - 2. Pozostałe oznaczenia graficzne wyznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru

§ 4. Oznaczenia przeznaczenia terenów:

1. Ustala się, że obszar objęty planem przeznaczony zostanie na rozwój budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego oraz funkcji usługowych lokalnych i ponadlokalnych.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny usług - określane dalej jako U;
- 2) teren usług oświaty oraz rekreacji i sportu - określane dalej jako UO/US;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - określane dalej jako MW;
- 4) tereny zieleni parkowej - określane dalej jako ZP;
- 5) teren zieleni urządzonej - określane dalej jako ZU;
- 6) place miejskie – tereny komunikacji oraz zieleni parkowej - określane dalej jako KPP/ZP;
- 7) teren ciągu pieszego - określane dalej jako KP;
- 8) tereny ulic publicznych - określane dalej jako KD:
 - a) KD-GP – głównych ruchu przyspieszonego,
 - b) KD-G – głównych,
 - c) KD-L – lokalnych,
 - d) KD-D – dojazdowych;

3. Ustala się, że inwestycjami celu publicznego są:

- 1) teren usług oświaty oraz rekreacji i sportu 14UO/US;
- 2) place miejskie - tereny komunikacji oraz zieleni parkowej 18KPP/ZP do 23 KPP/ZP;
- 3) tereny ulic ponadlokalnych 101KD-GP, 102KD-G;
- 4) tereny ulic lokalnych: 104KD-L do 109KD-L;
- 5) tereny ulic dojazdowych: 110KD-D, 111KD-D i 113KD-D.

4. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi są:

- 1) teren usług oświaty oraz rekreacji i sportu 14UO/US;
- 2) tereny zieleni parkowej 15ZP do 17ZP oraz teren zieleni urządzonej 25ZU;
- 3) place miejskie - tereny komunikacji oraz zieleni parkowej 18KPP/ZP do 23 KPP/ZP;
- 4) tereny ulic ponadlokalnych 101KD-GP, 102KD-G;
- 5) tereny ulic lokalnych: 104KD-L do 109KD-L;
- 6) tereny ulic dojazdowych: 110KD-D, 111KD-D i 113KD-D.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) wyznaczeniu ważniejszych przestrzeni publicznych, do których należą: ulica Św. Wincentego (101KD-GP) o charakterze reprezentacyjnym, ulica Nowo-Trocka (102KD-G), ulice 103KD-L i 106KD-L oraz place miejskie oznaczone w planie symbolami 19KPP/ZP i 21KPP/ZP;
- 2) kształtowaniu zabudowy wzdłuż wytyczonych osi kompozycyjnych oraz w sposób pozwalający na zachowanie osi widokowych zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 3) wskazaniu dominant wysokościowych i punktów charakterystycznych zabudowy;
- 4) wprowadzeniu, wzdłuż wyodrębnionych ciągów komunikacyjnych i placów, obowiązku lokalizacji usług w parterach budynków, zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu;
- 5) wyznaczeniu linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych dla lokalizowania budynków w obrębie terenów oraz elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego;
- 6) określeniu zasad lokalizowania nośników reklamy;
- 7) określeniu zasad lokalizowania ogrodzeń;
- 8) określeniu zasad kształtowania zieleni w przestrzeniach publicznych oraz powiązań pomiędzy terenami zieleni.

2. Ustala się, że cały obszar planu nie zalicza się do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się ochronę:

- 1) szpaleru drzew wzdłuż muru Cmentarza Bródnowskiego po zachodniej stronie ulicy Św. Wincentego;
- 2) przebiegu i drożności otwartego kanału Drewnowskiego oraz jego przekrytych odcinków, dopuszcza się możliwość przekrycia fragmentów kanału w rejonie ul. Nowo-Trockiej i ul. Samarytanka.

2. Zakazuje się dokonywania zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód powierzchniowych i wód podziemnych.

4. Nakazuje się ochronę istniejących zasobów wód podziemnych oraz podjęcie działań, mających na celu ochronę i zapobieganie obniżaniu się zwierciadła wód gruntowych poprzez:

- 1) obowiązek podłączania do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wszystkich

realizowanych obiektów, w których ma być instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;

- 2) określenie zasad odprowadzenia wód opadowych z dachów budynków oraz z terenów utwardzonych ulic i placów miejskich;
- 3) ograniczenie wprowadzania powierzchni utwardzonych na terenach prywatnych i publicznych, przez ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) odległość linii ogrodzeń musi wynosić minimum 5m od górnej granicy skarpy kanału Drewnowskiego, odległość linii zabudowy minimum 10m od górnej granicy skarpy kanału.

5. Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem istniejącej zabudowy i zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy, poprzez przestrzeganie dla poszczególnych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami Prawa ochrony środowiska, przy czym tereny MW kwalifikuje się w rozumieniu przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” a tereny UO/US jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

6. Na terenach przylegających bezpośrednio do ponadlokalnych tras komunikacyjnych ustala się w strefie potencjalnej uciążliwości akustycznej:

- 1) realizację zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zastosowania w budynkach zabezpieczeń przeciwhałasowych zapewniających w pomieszczeniach standard akustyczny wymagany przepisami, również poprzez taką lokalizację zabudowy mieszkaniowej, aby zabudowa usługowa stanowiła dla niej przesłonę akustyczną;
- 3) obsadzenie granicy terenów od strony tras komunikacyjnych szpalerami zieleni w postaci drzew i krzewów w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

7. Modernizację i rozbudowę ulic Św. Wincentego i Nowo-Trockiej należy przeprowadzić przy zastosowaniu rozwiązań ograniczających hałas (w tym cichych nawierzchni).

8. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez:

- 1) określenie zasad realizacji systemu ciepłowniczego;
- 2) nakaz wprowadzenia ciągów zieleni izolacyjnej w formie szpalerów drzew wzdłuż ulic głównych (101KD-GP Św. Wincentego i 102KD-G Nowo-Trockiej) w miejscach wskazanych na rysunku planu.

9. Ustala się ochronę przed zanieczyszczeniami ziemi poprzez:

- 1) obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednie urządzenia oraz miejsca, służące do gromadzenia odpadów, w tym zbieranych selektywnie oraz obowiązek zbierania tych odpadów zgodnie z wymaganiami określonymi w stosownych regulaminach;
- 2) nakaz wywożenia systemem zorganizowanym wszystkich odpadów, wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) zakaz lokalizowania urządzeń do zbierania lub segregacji tymczasowej odpadów (kosze, pojemniki) na terenach ulic, alej pieszych, ścieżek pieszych, placów, ulic dojazdowych oraz na terenach zieleni, z wyjątkiem koszy o pojemności do 60l w formie mebli miejskich.

10. Ustala się zagospodarowania mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych:

- 1) na terenie nieruchomości;
- 2) dopuszcza się możliwość wywozu nadmiaru mas ziemnych na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dopuszcza się przesunięcie istniejącego krzyża u zbiegu ul. Nowo-Trockiej i ul. Św. Wincentego w okolice muru cmentarza Bródnowskiego w pas parkingów w ulicy serwisowej ulicy 101KD-GP.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych o wysokich walorach przestrzennych w miejscach oznaczonych na rysunku planu poprzez:

- 1) nakaz kształtowania elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego wzdłuż ulic 101KD-GP, 103KD-L, 106KD-L i wzdłuż placów miejskich 19KPP/ZP, 20KPP/ZP, 21KPP/ZP, 22KPP/ZP i 23KPP/ZP;
- 2) wyznaczenie reprezentacyjnych przestrzeni publicznych na placach miejskich 18KPP/ZP, 19KPP/ZP, 20KPP/ZP, 21KPP/ZP i na terenie zieleni parkowej 16ZP;
- 3) wyznaczenie miejsc, w których ustala się obowiązek lokowania w parterach budynków usług handlu - wokół placów miejskich 19KPP/ZP, 20KPP/ZP, 21KPP/ZP, 22KPP/ZP i wzdłuż ulic 103KD-L i 106KD-L.

2. Ustala się nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) obniżenie na przejściach dla pieszych krawężnika chodnika do poziomu jezdni, na całej jego szerokości ale nie mniejszej niż 1,5m, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku;
- 2) wprowadzenie w rejonach przejść dla pieszych w jezdni nawierzchni antypoślizgowej a na przejściach pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni;
- 3) wyposażenie przejść dla pieszych w sygnalizację świetlną i w sygnalizację dźwiękową;
- 4) dostosowanie mebli miejskich: ławek, wiat, tablic i słupów informacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych, ich lokalizacja nie powinna kolidować z pasami dla ruchu pieszego. Miejsca do wypoczynku (ławki) należy lokalizować przy przystankach autobusowych oraz przy chodnikach, obok ławki należy przewidzieć miejsce do zatrzymania się osoby poruszającej się na wózku;
- 5) lokalizowanie małej architektury: latarni, ławek, wiat, tablic, słupów informacyjnych i reklamowych, ewentualnych tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń oraz znaków drogowych, w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i zapewniający przejazd dla wózka inwalidzkiego;
- 6) wyraźne oznakowanie przystanków komunikacji publicznej i wyposażenie ich w informację o rozkładzie jazdy, dostosowaną do osób słabowidzących oraz umieszczoną na wysokości dostępnej dla osób poruszających się na wózkach;
- 7) stosowanie opuszczonych krawężników w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych w liniach rozgraniczających ulic.

3. Ustala się nakaz dostosowania oraz zapewnienia dostępności publicznych budynków i obiektów usługowych dla osób niepełnosprawnych poprzez kształtowanie wejść do budynków tak aby główne wejścia do budynków sytuować w poziomie terenu przed wejściem bez progów i stopni, tak aby było ono dostępne dla osób poruszających się na wózkach; przy wejściach usytuowanych poniżej lub powyżej poziomu terenu należy stosować rampy (jeżeli nie jest to możliwe windy lub podnośniki) dostosowane do potrzeb osób poruszających się na wózkach (jeżeli główne wejście do budynku istniejącego nie jest możliwe do przystosowania dla osób niepełnosprawnych dopuszcza się dostosowanie innego wejścia, pod warunkiem jego czytelnego oznakowania).

4. Na terenie ulic publicznych nie dopuszcza się lokalizowania kiosków.
5. Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych (informacji wizualnej):

- 1) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklam;
- 2) nośniki reklamy, reklamy i szyldy nie mogą być umieszczane:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych i istniejącego oznakowania MSI oraz w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie i przystanki,
 - c) na obiektach urzędów administracji rządowej i samorządowej,
 - d) na balustradach balkonów i tarasów,
 - e) w parkach, zadrzewionych skwerach, cmentarzach i na innych terenach zieleni miejskiej a także na ich ogrodzeniach,
 - f) w szpalerach drzew, na drzewach, a także w sposób powodujący pogorszenie warunków wegetacyjnych drzew,
 - g) w sposób ograniczający widoczność z kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego,
 - h) na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
 - i) na wiaduktach i kładkach,
 - j) na urządzeniach infrastruktury technicznej,
 - k) na dachach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;
- 3) dla reklam na przystankach komunikacji miejskiej:
 - a) dopuszcza się umieszczanie na wiacie przystanku komunikacji miejskiej dwustronnych nośników reklamy, zajmujących nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej ścian wiaty,
 - b) zakazuje się umieszczania reklam na dachu wiaty;
- 4) reklamy na elewacjach budynków i budowli:
 - a) nośniki reklamy i reklamy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany, nie mogą być uciążliwe dla użytkowników budynków w obszarze oddziaływania, jak również użytkowników drogi,
 - b) dla terenów usług - umieszczanie nośników reklamy na ścianie od strony głównych ulic (101KD-GP oraz 102KD-G) możliwe jest pod warunkiem dostosowania formy i wielkości nośnika reklamy do kompozycji architektonicznej całej ściany, z uwzględnieniem funkcji budynku;
- 5) określa się zasady umieszczania reklam i szyldów na małych obiektach handlowych:
 - a) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamy do 3m², o łącznej powierzchni nie większej niż 15% łącznej powierzchni ścian obiektu,
 - b) nie dopuszcza się stosowania nośników reklamy wystających poza obrys ściany o więcej niż 15cm, w tym reklam i szyldów semaforowych,
 - c) nie dopuszcza się umieszczania reklam na dachu obiektu,
 - d) maksymalna wysokość szyldu umieszczanego na attyce nie może przekraczać wysokości attyki;
- 6) określa się zasady stosowania szyldów reklamowych:
 - a) kompozycja i wielkość szyldów umieszczanych na elewacjach budynków musi być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej, charakteru budynku, przekroju ulicy oraz pozostawać w funkcjonalnym związku z użytkownikiem budynku,
 - b) szyldy muszą być umieszczane w obrębie kondygnacji parteru,
 - c) dla ulic o szerokości mniejszej niż 30m przekroju między zabudową tworzącą pierzeje, wielkość szyldów semaforowych nie może przekraczać powierzchni 2,5m²,

a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 80cm,

d) dla ulic o szerokości przekroju między zabudową tworzącą pierzeję, większej lub równej 30m, powierzchnia szyldów semaforowych nie może przekraczać 3,5m², a zakończenia tych szyldów nie mogą wystawać poza płaszczyznę ściany więcej niż 120cm,

e) szyldy bannerowe powinny być umieszczane wyłącznie okazjonalnie i na określone okresy czasu, jednak nie dłużej niż na 30 dni, szyldy takie nie mogą przesłaniać otworów okiennych i wystawowych;

- 7) dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowo – reklamowych w przestrzeniach ulic publicznych w okolicach lokalizacji przystanków komunikacji miejskiej oraz w terenach 19KPP-ZP, 20KPP-ZP i 21KPP-ZP;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji oraz Płatnej Informacji Miejskiej MSI;
- 9) nie dopuszcza się lokalizowania na terenie planu reklam ruchomych o zmiennych treściach – ekspozycja dynamiczna;
- 10) na każdym nośniku reklamy powinien być umieszczony czytelny identyfikator, zawierający informację dotyczącą nazwy właściciela nośnika lub jego operatora. Na nośnikach, które ustawione zostały na podstawie decyzji administracyjnej należy podać numer (znak) tej decyzji; właściciel nośnika reklamy oraz szyldu zobowiązany jest do utrzymywania ich w należytym stanie technicznym i estetycznym.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się realizację ogrodzeń poszczególnych terenów wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi, a także ogradzanie działek wydzielonych w ich granicach, tak aby ogrodzenia nie zamykały możliwości dojazdu w przypadku pożaru lub innych sytuacji awaryjnych;
- 2) zakazuje się poprzecznego dzielenia ogrodzeniami terenów komunikacji publicznej KD z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa ruchu takich jak barierki ochronne i podobne;
- 3) zakazuje się dzielenia ogrodzeniami terenów zieleni parkowej (ZP) oraz zieleni urządzonej (ZU), z wyłączeniem ogrodzeń miejsc zabaw dla dzieci oraz urządzeń technicznych wymagających odpowiedniego ogrodzenia zgodnego z przepisami szczególnymi w postaci ogrodzenia ażurowego wysokości max. 1,8m;
- 4) nie uważa się za ogrodzenia obiektów takich jak pacholki, słupki, donice z zielenią, tymczasowe ogrodzenia ogródków kawiarnianych;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w miejscu projektowanych bram wjazdowych i w przypadku potrzeby ominięcia istniejących drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp. w głąb działki maksimum 1m, przy zachowaniu kątów widoczności - narożnych ścież linii ogrodzeń przy skrzyżowaniach - po przekątnej kwadratu o długości boku 5m;
- 7) ogrodzenia, z zastrzeżeniem p. 8, muszą odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz spełniać następujące warunki:
 - a) nie mogą być wyższe niż 1,8m od poziomu terenu, przy dopuszczeniu lokalnego podwyższenia dla organizacji bram, furtek, wjazdów,
 - b) wysokość cokołu nie może być większa niż 0,6m,
 - c) część pełna ogrodzenia nie może stanowić więcej jak 30% jego całkowitej długości,
 - d) łączna powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu powinna stanowić nie mniej niż 60% ich powierzchni,
 - e) dopuszcza się ogrodzenia z murków pełnych o wysokości nie wyższej niż 1,2m od

poziomu terenu,

- f) dopuszcza się stosowanie żywopłotów na ogrodzenia;
- 8) dla ogrodzeń wzdłuż ulic 103KD-L i 106KD-L - z wyłączeniem ogrodzenia terenu 14UO/US - ażurowe wysokości 1,2m, murki pełne wys. 0,6m lub żywopłoty wys. 1,2m.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów usługowych – 20%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 40%,
 - c) dla terenów usług oświaty oraz rekreacji i sportu – 30%,
 - d) dla terenów placów miejskich – terenów komunikacji oraz zieleni parkowej – 40%,
 - e) dla terenów zieleni parkowej – 70%,
 - f) dla terenów zieleni urządzonej – 70%;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek inwestycyjnych:
 - a) dla terenów usługowych – 3,0,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 2,0,
 - c) dla terenów usług oświaty oraz rekreacji i sportu – 1,5;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy do 20m z wyłączeniem miejsc lokalizacji dominant wysokościowych zgodnie z zapisami szczegółowymi dla terenów oraz z uwzględnieniem warunków naświetlenia i widoczności określonych w przepisach odrębnych i przy uwzględnieniu linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych sąsiednich terenów;
 - 4) minimalna wysokość zabudowy usługowej wzdłuż ulicy 101KD-GP - 15m;
 - 5) linie zabudowy wg rysunku planu i wymiarów na rysunku;
 - 6) materiał i kolorystyka elewacji:
 - a) na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów według systemu NCS z przedziału od 0000 do 2020, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonego przedziału na fragmentach ścian budynku, nie przekraczających 25% powierzchni danej elewacji oraz na tej części budynku, na której prezentowane jest logo firmy wraz z właściwą dla niego kolorystyką,
 - b) obowiązek stosowania kolorów w oparciu o system NCS nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych - np. aluminium, miedź, stal, stal nierdzewna, szkło, drewno, beton, ceramika i kamień,
 - c) zakazuje się stosowania na elewacjach jaskrawej ceramiki i okładzin, w tym okładzin z blachy falistej i profilowanej oraz z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 7) ustala się stosowanie dachów płaskich o maksymalnym kącie nachylenia dachu 10°.
2. Ustala się realizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe z dopuszczeniem budowy wydzielonych garaży wielopoziomowych.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego oraz myjni samochodowych.
4. Ustala się, że projekty budowlane budynków winny być opracowywane z uwzględnieniem wysokiego poziomu wód gruntowych i winny być poprzedzone wykonaniem stosownych badań gruntowo - wodnych.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Wyznacza się strefy sanitarne wokół cmentarza w odległości 50m od jego granicy i 150m od jego granicy, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) w odległości do 50m od granicy cmentarza nakazuje się realizację terenów komunikacji - ulicy 101KD-GP - Św. Wincentego;
- 2) w odległości do 50m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, usług gastronomii, zakładów przechowujących żywność oraz ujęć wody;
- 3) w odległości do 150m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania studni lub innych ujęć wody pitnej.

2. Wyznacza się strefy potencjalnego oddziaływania tras komunikacyjnych oznaczone graficznie informacyjnie na rysunku planu o szerokości 50m dla ulicy Św. Wincentego i o szerokości 25m dla ulicy Nowo-Trockiej, dla których ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami §6 ust.6.

§ 11. Zasady scalenia i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów scalenia i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się wydzielanie działek zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów.
3. Dopuszcza się łączenie istniejących działek ewidencyjnych.
4. Ustala się minimalne wielkości nowo tworzonych działek budowlanych:
 - 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 2 500m²;
 - 2) dla terenów zabudowy usługowej: 1 800m²;
 - 3) dla terenu usług oświaty oraz rekreacji i sportu: 5 000m².
5. W przypadku wydzielania nowych działek budowlanych, należy spełnić następujące warunki:

- 1) kąt granicy działki w stosunku do ulicy powinien wynosić 90° przy dopuszczalnym odchyleniu 10° (ustalenie nie dotyczy działek narożnych);
- 2) front działki od strony ulicy, placu lub samodzielnego ciągu pieszego nie powinien być mniejszy niż 40m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 30m dla terenów zabudowy usługowej;
- 3) należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 4) należy dokonywać podziałów nieruchomości według zasad podziałów na działki budowlane, gwarantujących zachowanie wartości użytkowej, zgodnej z przeznaczeniem w planie, wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem oraz działek sąsiednich;
- 5) należy zachować ustaloną planem powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię zabudowy dla wszystkich fragmentów terenu objętego podziałem.
6. Lokalizacja reklam i elementów Miejskiego Systemu Informacji nie wymaga wydzielania działek.

7. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach wydzielonych, bez określenia minimalnej powierzchni działki.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację kołową, pieszą i rowerową oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowego i zasady obsługi komunikacyjnej działek, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) ulice Św. Wincentego (101KD-GP) i Nowo-Trocka (102KD-G) stanowią powiązania ponadlokalne w stosunku do obszaru planu;
- 2) ulice Gilarska i Samarytanka (poza obszarem planu) stanowią system powiązań lokalnych, doprowadzających ruch do projektowanego zespołu;
- 3) dopuszcza się skrzyżowanie ulic ponadlokalnych Św. Wincentego i Nowo-Trockiej –

Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlanej jako wielopoziomowe;

- 4) ustala się włączenia z ulic Św. Wincentego i Nowo-Trockiej do ulic lokalnych wyłącznie w miejscach wskazanych w rysunku planu; dopuszcza się możliwość włączenia ul. Projektowanej 106KD-L w ul. Św. Wincentego – na prawe skrzyż;
- 5) ustala się dostosowanie ulic Św. Wincentego i Nowo-Trockiej do potrzeb transportu publicznego, rejonu lokalizacji przystanków autobusowych wskazano orientacyjnie na rysunku planu.

2. Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu i ustala się dla nich następujące parametry i zasady prowadzenia:

- 1) minimalna szerokość drogi wewnętrznej musi wynosić 10m;
- 2) drogi wewnętrzne winny mieć dwa włączenia do układu ulic publicznych lub zakończenie placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m;
- 3) włączenia do dróg wewnętrznych z ulic publicznych winny być sytuowane w osi drogi dojazdowej lub ulicy znajdującej się po przeciwnej stronie, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

3. Ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działek własnych, położonych w granicach terenu objętego planem miejscowym, według następujących wskaźników parkingowych (strefa II miejska), z zastrzeżeniem p. 4 i 5:

- 1) dla budynków i lokali usługowych z zakresu: biur, administracji na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków:
 - a) co najmniej 18 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów;
- 2) dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków:
 - a) co najmniej 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów;
- 3) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu: zdrowia, kultury, gastronomii, poczty i łączności albo innych niewymienionych w p. 1 i 2 na 1000m² powierzchni użytkowej podstawowej budynków lub pomieszczeń:
 - a) co najmniej 25 parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów;
- 4) dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i pomieszczeń mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) minimum 1,2 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla mieszkania powyżej 100m²,
 - b) w ogólnej liczbie miejsc min. 10% muszą stanowić miejsca ogólnodostępne,
 - c) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla rowerów na lokal mieszkalny;
- 5) dla budynków i pomieszczeń mieszkalnictwa zbiorowego (lub turystyki) z zakresu: hoteli, burs szkolnych, domów studenckich, domów opieki społecznej na 10 łóżek:
 - a) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
 - b) nie mniej niż 5 miejsc parkingowych dla rowerów;
- 6) dla budynków i pomieszczeń usługowych z zakresu oświaty, sportu, rekreacji na 100 miejsc dydaktycznych:
 - a) nie mniej niż 4 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych,
 - b) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla rowerów;
- 7) do bilansu miejsc parkingowych nie wlicza się powierzchni użytkowych pomocniczych.

4. Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 9 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć i urządzić dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, nie mniej jednak niż 1 miejsce.

5. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obrębie ulic publicznych oraz bilansowanie dla terenu UO/US miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie ulic publicznych bezpośrednio przyległych do działki.

6. Zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych na wyznaczonych w planie terenach zieleni parkowej ZP oraz zieleni urządzonej ZU.

7. Dopuszcza się realizację parkingów podziemnych oraz wielopoziomowych.

8. Ustala się obowiązek lokalizowania ciągów pieszych w terenach wszystkich ulic publicznych po obu stronach jezdni.

9. Ustala się przebieg ścieżek rowerowych w ulicach Św. Wincentego i Nowo-Trockiej oraz na terenach 15ZP, 16ZP, 17ZP i 25ZU.

10. Dopuszcza się zatoki parkingowe w terenach ulic KD-L, których szerokość wynosi min. 18m oraz na terenach KPP/ZP; dopuszcza się realizację nowych zatok parkingowych na terenie ulicy głównej ruchu przyspieszonego (101KD-GP) dostępnych z ulicy serwisowej.

11. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych:

- 1) zabezpiecza się pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń drogowych i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, a także urządzeń energetycznych i telekomunikacyjnych, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie wymienionych w p. 1 i 2, z wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego oraz słupów ogłoszeniowych - sytuowanych w rejonach przystanków komunikacji publicznej oraz ważniejszych skrzyżowań ulic, w sposób nie ograniczający widoczności na skrzyżowaniach;
- 4) ustala się, że chodniki oraz miejsca przejść przez jezdnie dla pieszych muszą być przystosowane do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 5) w zakresie zasad rozmieszczania nośników reklamy, reklam i znaków informacyjnych MSI na terenach KD i KP obowiązują ustalenia §8 ust.5.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających ulic, samodzielnych ciągów pieszych i placów miejskich (KPP/ZP) dla istniejących, remontowanych, przebudowywanych (modernizowanych) i nowo realizowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic i placów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, tylko jeśli w pasie KD, KP i KPP/ZP nie ma warunków do realizacji danego przewodu;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu.

2. Istniejące urządzenia deszczowni PGR Bródno podlegają wykreśleniu z ewidencji, dopuszcza się demontaż tych urządzeń na warunkach określonych przez ich dysponenta.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zakaz realizacji indywidualnych lub lokalnych ujęć wody z wyłączeniem wykonywania ujęć wód podziemnych z utworów oligoceńskich dla potrzeb ogólnodostępnych punktów czerpalnych, z zastrzeżeniem § 10 ust.1 p.3.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych ustala się:

- 1) objęcie terenu systemem kanalizacji rozdzielczej w układzie grawitacyjno - pompowym;
- 2) odprowadzenie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) wyklucza się realizację kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację pompowni ścieków bytowo – gospodarczych na terenach ZP.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) objęcie terenu systemem kanalizacji rozdzielczej w układzie grawitacyjno - pompowym;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki inwestycyjnej:
 - a) wody opadowe z dachów budynków i powierzchni utwardzonych na działkach, które nie wymagają podczyszczania, należy zagospodarować np. poprzez obiegi zamknięte, zielone dachy, wodne place zabaw lub wsiąkanie w grunt za pomocą infiltracji powierzchniowej (trawniki, muldy trawiaste, rowki infiltracyjne, niecki zielone, studnie chłonne, itp.),
 - b) nadmiar wody opadowej należy gromadzić w studniach osadowych lub innych zbiornikach i odprowadzać w porze bezdeszczowej do osiedlowej kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych a następnie do kanału Drewnowskiego i dalej do kanału Bródnowskiego;
- 3) zagospodarowanie wód zanieczyszczonych (np. z ulic utwardzonych - publicznych i wewnętrznych, placów miejskich i parkingów) poprzez gromadzenie w studniach osadowych lub innych zbiornikach po uprzednim podczyszczeniu w separatorach i odprowadzenie, w porze bezdeszczowej, do osiedlowej kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych a następnie do kanału Drewnowskiego;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zieleni bezpośrednio do gruntu;
- 5) możliwość lokalizacji pompowni wód opadowych i roztopowych i urządzeń podczyszczających przed zrzutem wód deszczowych do kanału Drewnowskiego na terenach ZP;
- 6) możliwość lokalizacji zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych na terenach ZP i KPP/ZP.

6. W zakresie sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z miejskiej sieci gazowej.

7. W zakresie systemu ciepłowniczego i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z wykorzystaniem indywidualnych lub kogeneracyjnych urządzeń zasilanych z miejskiej sieci gazowej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 3) zakazuje się stosowania systemów grzewczych opartych o paliwa stałe nieodnawialne i produkty ropopochodne;
- 4) ustala się docelowo wykonanie magistrali ciepłowniczej wzdłuż ul. Nowo-Trockiej i ul. Gilarskiej jako podziemnej;
- 5) ustala się pas eksploatacyjny magistrali o szerokości 6m z ograniczeniem zabudowy.

8. W zakresie sieci elektroenergetycznych i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych wbudowanych w budynki i obiekty, wolnostojących oraz podziemnych, lokalizowanych na terenie działek inwestycyjnych lub na działkach wydzielonych;
- 3) ustala się realizację nowych i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych docelowo jako kablowych;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych lub w indywidualnych urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych z miejskiej sieci gazowej.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego i sieci radiokomunikacyjnych:

- 1) ustala się możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne;
- 2) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych oraz obowiązek stopniowej wymiany sieci napowietrznej na kablową;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów;
- 2) wywożenie systemem zorganizowanym wszystkich odpadów wytwarzanych na terenie obszaru objętego planem.

§ 14. Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowanie terenów:

1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem w planie.

2. Zabrania się lokalizowania budynków i obiektów, w tym również tymczasowych, na terenach KD (KD-GP, KD-G, KD-L i KD-D), KP, ZP, ZU i KPP/ZP w ich liniach rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu.

3. Zabrania się lokalizowania budynków i obiektów tymczasowych na terenie UO/US z wyłączeniem placów zabaw dla dzieci.

§ 15. Wysokość stawek procentowych:

1. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w wysokości 30%, z wyłączeniem terenów, dla których przeznaczeniem podstawowym jest zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów usług w wysokości 30%;
- 3) dla terenów usług oświaty oraz rekreacji i sportu w wysokości 1%;
- 4) dla terenów komunikacji w wysokości 1%;
- 5) dla terenów zieleni parkowej i zieleni urządzonej w wysokości 1%.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 16. Wyznacza się tereny usług 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, administracji, obsługi finansowej, kultury, kultu religijnego, poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa i gastronomii w formie budynków wolnostojących,
 - b) dopuszczalne: usługi z zakresu rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych),
 - c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów, konieczne zaplecze techniczne i miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie,
 - d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w lit. a i b;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy - 3,0,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 20m z zastrzeżeniem §9 ust.1 p.3,
 - d) minimalna wysokość zabudowy -15m (dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U i 5U),
 - e) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej 1800m²,
 - f) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z ustaleniami §9 ust.1 p.6,
 - i) dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia dachu 10°,
 - j) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem dominant wysokościowych (dominanta wysokościowa do 50 m na terenie 1U), punktów charakterystycznych zabudowy (występują na terenach 1U, 2U, 3U, 4U i 6U) oraz elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.1, 4-8;
- 3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady umieszczania reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1, 2, 4, 6-9,
 - b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust.2-4, 8-10,
 - c) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.3,
 - d) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) zgodnie z ustaleniami §12 ust.2, 4 i 7,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.3 p.1-3, 5, 7;
- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- a) warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną, dostęp do sieci telekomunikacyjnych oraz usuwania odpadów stałych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust.1 p.1-2, ust.3-10,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych,
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje ustalenie §14 ust.1;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 30% zgodnie z §15 ust.1 p.2.

§ 17. Dla terenu usług oświaty oraz rekreacji i sportu 14UO/US ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi oświaty (szkoła, przedszkole),
- b) dopuszczalne: usługi sportu dla mieszkańców jako uzupełnienie programu

- oświatowego, usługi z zakresu kultury, nauki, rozrywki, wystawiennictwa, biur i administracji, lokalizacja złobka w rejonie terenu 16ZP,
- c) dopuszcza się: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca gromadzenia odpadów, miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie, niezbędne do zapewnienia funkcjonowania terenu ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych,
- d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w lit. a i b;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej -30%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy -1,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy -12 m z zastrzeżeniem lit. i,
 - d) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej 5 000m²,
 - e) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z ustaleniami §9 ust.1 p.6,
 - h) dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia dachu 10°,
 - i) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem dominanty wysokościowej (dominanta wysokości do 20m o powierzchni rzutu maksimum 100m²) i punktu charakterystycznego zabudowy oraz elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.1, 4-7,
 - k) ustala się obowiązek wykonania szpaleru drzew wzdłuż ulicy 103KD-L;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady umieszczania reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1, 2, 4, 6-9,
 - b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2-4, 8-10,
 - c) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.3,
 - d) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11,
 - e) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje się tereny UO/US jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) zgodnie z ustaleniami §12 ust.2, 4, 5, 7,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.3 p.1, 6, 7;
- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- a) warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną, dostęp do sieci telekomunikacyjnych oraz usuwania odpadów stałych zgodnie z warunkami określonymi §13 ust.1 p.1-2, ust.3-10,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych,
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje ustalenie §14 ust.1, 3;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.3.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW i 13MW dla których ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: mieszkalnictwo wielorodzinne, usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem

warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych w parterach budynków, w terenach i miejscach wskazanych w rysunku planu,

- b) dopuszczalne: usługi z zakresu handlu detalicznego (z wyjątkiem stacji paliw), biur, obsługi finansowej, rzemiosła (z wyjątkiem warsztatów samochodowych), kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, poczty i telekomunikacji w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych,
 - c) dopuszcza się: lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, miejsca gromadzenia odpadów, miejsca postojowe realizowane w postaci garaży wbudowanych lub miejsc parkingowych na terenie, niezbędne do zapewnienia funkcjonowania terenu ale nie wymagające specjalnych wydzieleni terenowych,
 - d) zakazuje się lokalizowania funkcji innych niż określone w lit. a i b;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,0,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 20m; maksymalna wysokość 6 kondygnacji, z tym że szósta kondygnacja powinna być cofnięta o minimum 2m w stosunku do lica elewacji budynku od strony ulic publicznych, z zastrzeżeniem §9 ust.1 p.3,
 - d) minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej 2 500m²,
 - e) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z ustaleniami §9 ust.1 p.6,
 - h) dachy płaskie o maksymalnym kącie nachylenia dachu 10°,
 - i) lokalizacja usług w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkaniowych w parterach budynków, w terenach i miejscach wskazanych na rysunku planu,
 - j) sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem punktów charakterystycznych zabudowy oraz elewacji wymagających szczególnego opracowania architektonicznego zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.1, 4-8;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) zasady umieszczania reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1, 2, 4, 6-9,
 - b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust. 2-4, 8-10,
 - c) obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami §6 ust.6 - dotyczy terenów 7MW i 9MW,
 - d) obowiązek lokalizowania usług w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.3,
 - f) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11,
 - g) w zakresie ochrony przed hałasem kwalifikuje się tereny MW jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) zgodnie z ustaleniami §12 ust.2, 4, 7,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.3 p.1-4, 7;
- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- a) warunki zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w gaz, ciepło i energię elektryczną, dostęp do sieci

telekomunikacyjnych oraz usuwania odpadów stałych zgodnie z warunkami określonymi §13 ust.1 p.1-2, ust.3-10,

b) zakazuje się lokalizowania:

- kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych,
- napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- napowietrznych linii telekomunikacyjnych,

6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje ustalenie §14 ust.1;

7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 30% zgodnie z §15 ust.1 p.1.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 24 MW ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach od strony ul. Samarytanka,

b) dopuszczalne: remont i przebudowa istniejącej zabudowy bez zwiększania gabarytów i wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy oraz bez zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) materiał i kolorystyka elewacji zgodnie z ustaleniami §9 ust.1 p.6,

b) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.1, 4-7;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: zasady umieszczania reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1, 2, 4, 6-9;

4) Stawka procentowa zgodnie z §15 ust.1 p.1.

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni parkowej 15ZP, 16ZP, 17ZP, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zielen publiczna bez prawa lokalizowania trwałej zabudowy,

b) dopuszczalne: lokalizowanie obiektów małej architektury i wyposażenie w meble miejskie, lokalizowanie placów zabaw dla dzieci, lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej (w tym pompowni ścieków bytowych, pompowni i urządzeń podczyszczających dla wód opadowych i roztopowych oraz zbiorników retencyjnych);

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej -70%,

b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,

c) zakazuje się trwałego grodzenia terenu zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.3;

3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

a) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych i reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1 i p.2 lit.e,

b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust.2-4, 9-10,

c) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,

d) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11,

e) nie dopuszcza się umieszczania budynków tymczasowych zgodnie z ustaleniami §14 p.2,

f) na terenie 16ZP ustala się możliwość lokalizacji pompowni wód opadowych i roztopowych, separatora oraz zbiorników retencyjnych naziemnych i podziemnych;

4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.6,

b) ustala się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu

zgodnie z ustaleniami §12 ust.9;

- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust.3-5, 8-10,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje ustalenie §14 ust.1;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.5.

§ 21. Dla terenu zieleni urządzonej 25ZU ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: kanał Drewnowskiego, zieleń urządzona bez prawa lokalizowania trwałej zabudowy,
 - b) dopuszczalne: lokalizowanie obiektów małej architektury i wyposażenie w meble miejskie;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej -70%,
 - b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakazuje się trwałego grodzenia terenu zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.3;
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych i reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1 i p.2 lit. e,
 - b) ochrona kanału Drewnowskiego zgodnie z ustaleniami §6 ust.1 p.2,
 - c) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust.2-4, 9-10,
 - d) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - e) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11,
 - f) nie dopuszcza się umieszczania budynków tymczasowych zgodnie z ustaleniami §14 p.2;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.6,
 - b) ustala się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z rysunkiem planu zgodnie z ustaleniami §12 ust.9;
- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust.3-5,8-10,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu: obowiązuje ustalenie §14 ust.1;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.5.

§ 22. Wyznacza się tereny placów miejskich – terenów komunikacji oraz zieleni parkowej 18KPP/ZP, 19KPP/ZP, 20KPP/ZP, 21KPP/ZP, 22KPP/ZP i 23KPP/ZP, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: place publiczne z terenami komunikacji pieszej i kołowej, miejsca parkingowe oraz tereny zieleni parkowej,
 - b) dopuszczalne: lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej (w tym zbiorników

- retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych),
- c) dopuszczalne: dla terenów 19KPP/ZP i 21KPP/ZP lokalizowanie placów zabaw dla dzieci i miejsc drobnego handlu i usług w formie małych obiektów handlowych, z zastrzeżeniem obowiązku stosowania jednolitego projektu dla całego zespołu handlowego, ustala się obowiązek lokalizowania w zespole toalet dostępnych publicznie;
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) wskaźnik minimalny powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - b) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów 19KPP/ZP i 21KPP/ZP linie zabudowy nieprzekraczalne dla lokalizacji małych obiektów handlowych,
 - d) zakazuje się trwałego grodzenia terenu zgodnie z ustaleniami §8 ust.6 p.3;
- 3) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) nie dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych i reklam zgodnie z ustaleniami §8 ust.5 p.1 i 2,
 - b) zasady ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami §6 ust.2-4, 9,
 - c) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2 i 3,
 - d) zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami §11,
 - e) w przypadku realizacji zbiorników retencyjnych podziemnych ustala się na terenie ponad nimi zakaz realizacji obiektów wymagających fundamentowania oraz zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) zgodnie z ustaleniami §12,
 - b) wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla małych obiektów handlowych zgodnie z ustaleniami §12 ust.3 p.2;
- 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust.3-5,8-10,
 - b) zakazuje się lokalizowania:
 - kanalizacji indywidualnej oraz zbiorników bezodpływowych,
 - napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- 6) Warunki tymczasowego zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje ustalenie §14 ust.1,
 - b) nie dopuszcza się umieszczania budynków tymczasowych zgodnie z ustaleniami §14 ust.2;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4 i 5.

§ 23. Dla terenu samodzielnego ciągu pieszego 112KP, łączącego chodnik ul. Św. Wincentego (101KD-GP), z ul. Projektowaną (107KD-L), ustala się:

- 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0m;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: jednoprzestrzenny;
- 3) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.

§ 24. Dla terenów ulic publicznych ustala się:

1. Dla ulicy oznaczonej w planie 101KD-GP, Św. Wincentego:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych - klasy głównej ruchu przyspieszonego, (odcinek ulicy zawarty pomiędzy ul. Nowo-Trocką a ulicą 108KD-L Projektowaną (południowa granica terenu planu) z wiaduktem i węzłem drogowym w rejonie

- skrzyżowania z ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną/Nowo-Trocką);
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: od 50,0m w rejonie ulicy 108KD-L Projektowanej do 88,0m w rejonie wiaduktu nad ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną/Nowo-Trocką;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) 2 jezdnie/2 pasy ruchu z pasem rozdzielającym,
 - b) inne elementy: chodnik i szpaler drzew po obu stronach,
 - c) jezdnia serwisowa z miejscami parkingowymi wzdłuż muru Cmentarza Bródnowskiego,
 - d) węzeł drogowy w rejonie skrzyżowania z ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną/Nowo-Trocką; włączenie ul. 108KD-L Projektowanej na zasadzie prawoskrętów; dopuszcza się włączenie ul. 106KD-L Projektowanej na zasadzie prawoskrętów,
 - e) przebieg ścieżki rowerowej - jednostronnej dwukierunkowej o szerokości ok. 3,0m - na odcinku od skrzyżowania z ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną/Nowo-Trocką do południowej granicy obszaru planu oznaczono graficznie orientacyjnie na rysunku planu; przebieg fragmentu ścieżki rowerowej - jednostronnej dwukierunkowej o szer. ok. 3,0m - na odcinku od skrzyżowania z ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną/Nowo-Trocką do jezdni serwisowej,
 - f) ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej z przystankami wskazanymi graficznie orientacyjnie na rysunku planu, kładkę pieszą ponad ulicą oraz przejście dla pieszych z sygnalizacją świetlną i akustyczną, które wskazano graficznie orientacyjnie na rysunku planu,
 - g) ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji tramwajowej ul. Matki Teresy z Kalkuty dawniej Budowlaną i ul. Św. Wincentego w kierunku północnym - poza obszar planu oraz ul. Św. Wincentego w kierunku południowym,
 - h) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew wzdłuż muru Cmentarza Bródnowskiego oraz nowe nasadzenia szpalerów długowiecznymi i szlachetnymi gatunkami drzew i zieleni przyulicznej (nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi) zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
 - c) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - d) obowiązują ustalenia §6 ust.7 w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacji,
 - e) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ustalenie §14,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicy związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
 - 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.
2. Dla ulicy oznaczonej w planie 102KD-G, ulicy Nowo-Trockiej:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, klasy głównej, (odcinek ulicy zawarty

- pomiędzy ul. Św. Wincentego i ul. Samarytanki);
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: od 35m w rejonie skrzyżowania z ul. Św. Wincentego do 40m w rejonie skrzyżowania z ul. Samarytanką;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) 2 jezdnie/2 pasy ruchu z pasem rozdzielającym,
 - b) inne elementy: chodnik i szpaler drzew po obu stronach,
 - c) przebieg ścieżki rowerowej - jednostronnej dwukierunkowej o szerokości ok. 3,0m - na odcinku od skrzyżowania z ul. Św. Wincentego do skrzyżowania z ul. Samarytanką oznaczono graficznie orientacyjnie na rysunku planu,
 - d) ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej z przystankami wskazanymi graficznie orientacyjnie na rysunku planu oraz przejście dla pieszych z sygnalizacją świetlną i akustyczną którą wskazano graficznie orientacyjnie na rysunku planu,
 - e) ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji tramwajowej,
 - f) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i jej uzupełnienie poprzez nowe nasadzenia szpalerów długowiecznymi i szlachetnymi gatunkami drzew i zieleni przyulicznej (nie kolidującej z urządzeniami komunikacyjnymi) zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
 - c) obowiązują ustalenia §6 ust.7 w zakresie ochrony przed uciążliwościami komunikacji,
 - d) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - e) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązują ustalenia §14,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicę związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
 - 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.
3. Dla ulic oznaczonych w planie 103KD-L i 106KD-L, ulica projektowana:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, klasy lokalnej, oś kompozycyjna i widokowa dla obszaru;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 22m;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) liczba jezdni: jedna,
 - b) inne elementy: chodnik i szpaler drzew po obu stronach,
 - c) dopuszcza się: zatoki parkingowe po obu stronach zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dopuszcza się zjazdów z ulic na tereny działek,
 - e) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,

- c) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ustalenie §14,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicę związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
 - 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.
4. Dla ulic oznaczony w planie 104KD-L, 108KD-L i 109KD-L, ulice projektowane:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, klasy lokalnej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12m;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) liczba jezdni: jedna,
 - b) inne elementy: chodnik po obu stronach,
 - c) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - c) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ustalenie §14,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicę związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
 - 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.
5. Dla ulic oznaczonych w planie 105KD-L i 107KD-L, ulice projektowane:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, klasy lokalnej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 18m;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) liczba jezdni: jedna,
 - b) inne elementy: chodnik po obu stronach, szpaler drzew po jednej stronie zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się: zatoki parkingowe po jednej stronie zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - c) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ustalenie §14,

- b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicy związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
- 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.
6. Dla ulic oznaczonych w planie 110KD-D, 111KD-D i 113KD-D, ulice projektowane:
- 1) Przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych, klasy dojazdowej;
 - 2) Szerokość w liniach rozgraniczających: 12m;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) liczba jezdni: jedna,
 - b) inne elementy: chodnik po obu stronach,
 - c) nie dopuszcza się lokalizowania kiosków;
 - 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nie dopuszcza się umieszczania reklam wolnostojących,
 - b) dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z ustaleniami §8 ust.2,
 - c) dopuszcza się łączenie i podziały nieruchomości gruntowych dla wydzielenia terenu drogi;
 - 5) Zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną: warunki realizacji uzbrojenia oraz odprowadzenia ścieków, oświetlenie i usuwanie odpadów zgodnie z §13;
 - 6) Zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ustalenie §14,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych w liniach rozgraniczających ulicy związanych z działaniami inwestycyjnymi dotyczącymi pasa drogowego;
 - 7) Ustala się stawki procentowe w wysokości 1% zgodnie z §15 ust.1 p.4.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 25. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia Zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/75/99 Rady Gminy Warszawa Targówek z dnia 22 kwietnia 1999 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z dnia 26 lipca 1999 r. Nr 65, poz. 2165).

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLI/1142/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Rozstrzygnięcie Rady m.st. Warszawy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Gilarskiej

1. Uwaga złożona przez Urząd m. st. Warszawy – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Wydział Estetyki Przestrzennej w dniu 28.07.2011;

1.1. treść uwagi: zmiana przeznaczenia terenów otaczających projektowane place miejskie i wzdłuż ulicy 103KD-L z MW na MW/U lub MW(U) dla umożliwienia lokalizacji usług handlu w parterach budynków;

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

nie zmieniono przeznaczenia terenów jednak wskazano dodatkowe miejsca obowiązkowej lokalizacji usług w parterach w rejonie placu 21KPP-ZP; w innych terenach dopuszczono realizację usług w parterach;

1.2. treść uwagi: korekta zapisów odnośnie zakazu lokalizacji kiosków – zakaz umieszczania kiosków na terenach ulic jest uzasadniony pod warunkiem umożliwienia lokalizacji usług realizowanych przez kioski w parterach budynków;

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

w obszarach MW sąsiadujących z miejscami potencjalnej lokalizacji przystanków komunikacji miejskiej są wskazane miejsca lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych w tym usług realizowanych przez kioski;

1.3. treść uwagi: zmiana zapisów dotyczących reklam: dopuszczenie lokalizacji reklam wolnostojących w pasach drogowych ulic o miejskim charakterze, uzupełnienie słowniczka o definicje z zakresu problematyki reklamowej.

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

ulicą o charakterze miejskim w obszarze planu jest tylko ulica Nowo-Trocka, pozostałe ulice mają charakter ulic osiedlowych, ul. Św. Wincentego będzie miała charakter drogi tranzytowej; lokalizacja wolnostojących reklam kolidowałaby z postulowaną w planie wysoką jakością zieleni urządzonej po zachodniej stronie ul. Nowo-Trockiej (tereny 15ZP i 17ZP); po stronie wschodniej nie ma miejsca na reklamy ze względu na lokalizację szpalerów drzew, chodników i ścieżki rowerowej; uzupełniono częściowo definicje z zakresu problematyki reklamowej;

1.4. treść uwagi: korekta zapisów dotyczących kolorystyki budynków;

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

zmieniono zapisy na oparte na systemie NCS o określonych odcieniach, jednak dopuszczono stosowanie odcieni spoza określonej palety na 25% danej elewacji (zamiast proponowanych w uwadze 10%);

2. Uwaga złożona przez Annę i Mieczysława Ptaszyńskich w dniu 17.08.2011;

treść uwagi: zachowanie istniejących 30-letnich lip po wschodniej stronie ulicy, przeniesienie ścieżki rowerowej na zachodnią stronę ulicy dla zachowania istniejących drzew, zaprojektowanie przezroczystych barier akustycznych, najlepiej w formie tuneli, realizację ul. Nowo-Trockiej przed trasą mostu "Kraśińskiego" do ul. Matki Teresy z Kalkuty.

ustalenie projektu planu: ul. Nowo-Trocka 102KD-G;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

szczególony projekt ulicy Nowo-Trockiej, w tym lokalizacja barier akustycznych i system porządkowania zieleni, jest elementem projektu technicznego tej ulicy a nie przedmiotem MPZP; w MPZP wskazuje się wykorzystanie istniejącej zieleni w miejscach gdzie jest to możliwe jako szpalerów drzew wzdłuż ulicy; pokazane na rysunku planu lokalizacja jezdni i ścieżki rowerowej mają charakter orientacyjny, jednakże zaproponowane usytuowanie ścieżki rowerowej po wschodniej stronie ulicy jest kontynuacją istniejącej ścieżki w ul. Matki Teresy z Kalkuty (dawniej ul. Budowlanej) i na fragmencie ul. Nowo-Trockiej; MPZP nie określa kolejności realizacji ulic;

3. Uwaga złożona przez "Zielone Mazowsze" - organizację pożytku publicznego w dniu 18.08.2011;

treść uwagi: uwzględnienie pełnienia przez obszar planu funkcji klina napowietrzającego (klin płu-praski) i w związku z tym zmiana wszystkich terenów MW oraz terenów 1U i 2U na tereny zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 10m i z min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym;

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

MPZP zgodny jest z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006r.;

opisywany we wskazanych w uwadze opracowaniach system cyrkulacji powietrza został zakłócony przez istniejące (powstałe również w ostatnich latach) zagospodarowanie - zabudowę wzdłuż ul. Św. Wincentego - na północ od obszaru planu: osiedle Zielone Zacisze o wysokości VI kondygnacji, a na południe od obszaru planu: przez zabudowę wielorodzinną o wysokości od IV do VIII kondygnacji; proponowane w uwadze zagospodarowanie terenu jest niezgodne ze Studium.

4. Uwaga złożona przez Urząd m. st. Warszawy – Urząd Dzielnicy Targówek zgodnie z załącznikiem – Uchwałą Zarządu Dzielnicy Targówek w dniu 18.08.2011;

4.1. treść uwagi: uwzględnienie zatwierdzonego podziału nieruchomości i tym samym wydzielenie terenów zgodnie z poprzednim planem;

ustalenie projektu planu: uwaga ogólna dotycząca całego obszaru planu;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

opracowywany wariant planu zgodny jest z rozwiązaniem wybranym na poprzednich etapach jego sporządzania, gdzie identyczny wniosek Biura Gospodarki Nieruchomościami nie został uwzględniony; nie uda się uniknąć korekt i zmian w zrealizowanym podziale, ze względu na zwiększenie pasa drogowego pod ul. Św. Wincentego i konieczne wyznaczenie innych ulic w obszarze (zmiana granic jest czynnością techniczną i w kosztach realizacji planu jest to uwzględnione);

4.2. treść uwagi: zmiana klasy ul. Św. Wincentego na główną z zachowaniem skrzyżowania z ul. Nowo-Trocką i ul. Matki Teresy z Kalkuty (dawniej Budowlana) jako dwupoziomowego;

ustalenie projektu planu: ulica 101 KD-GP Św. Wincentego, klasy głównej ruchu przyspieszonego z wiaduktem i węzłem drogowym w rejonie skrzyżowania z ul. Budowlaną/Nowo-Trocką;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

projekt planu jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006r., w którym ul. Św. Wincentego sklasyfikowana jest jako główna ruchu przyspieszonego GP, jednakże projekt MPZP uwzględnia ewentualną przyszłą zmianę klasy tej ulicy na główną G, wskazując miejsce potencjalnego dodatkowego włączenia dla ulicy 106KD-L;

4.3. treść uwagi: dokonanie zmian w zapisach planu:

1) uwzględnienie przebiegu ścieżki rowerowej przez teren 18KPP-ZP,

2) uwzględnienie w §16 do 19 w pkt 3 lit. b odniesienia do §6 ust.10;

ustalenie projektu planu: § 16 do 19 – ustalenia szczegółowe dla terenów U, UO/US, MW natomiast pkt 3 lit. b stanowi o zasadach ochrony środowiska zgodnie z ustaleniami ogólnymi; § 6 ust. 10 – ustala się zagospodarowanie mas ziemnych powstających w wyniku prac budowlanych: 1) na terenie nieruchomości i 2) dopuszcza się możliwość wywozu nadmiaru mas ziemnych na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona częściowo;

1) nie uwzględniono przebiegu ścieżki rowerowej przez teren 18KPP-ZP, ponieważ koliduje to z rozwiązaniami technicznymi ulicy; nie wyklucza to natomiast korzystania z tego terenu przez rowerzystów na zasadach ogólnie obowiązujących;

2) nie uwzględniono odniesienia do §6 ust.10 w §19 ponieważ teren jest całkowicie zainwestowany a plan przewiduje jedynie zachowanie istniejącej zabudowy i jej ewentualny remont i modernizację, co nie spowoduje konieczności zagospodarowywania mas ziemnych;

4.4. treść uwagi: wprowadzenie korekt na rysunku planu - skorygowanie linii zabudowy na terenie 9MW,

ustalenie projektu planu: teren 9MW;

rozstrzygnięcie: nieuwzględniona;

linie zabudowy na terenie 9MW są zgodne z zamierzeniami Projektanta Planu – nie wprowadza się korekt.

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLI/1142/2012
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 sierpnia 2012 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Gilarskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Podstawą prawną realizacji zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

a) Strategii Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku (uchwała nr LXII/1789/2005 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku),

b) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006r.), w którym przeważająca część obszaru objętego miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, niezbędne inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej oraz pod funkcje usługowe (do 40% powierzchni zabudowy). W środkowej części obszaru objętego planem zarezerwowano teren dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – publicznej szkoły, przedszkola, itp., które będą obsługiwać projektowany na obszarze planu zespół zabudowy mieszkaniowej.

Przewidywane w planie inwestycje mogą być realizowane przez inwestorów publicznych, prywatnych i spółdzielczych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej mogą być realizowane przez Dzielnicę Targówek m.st. Warszawy i miejskie jednostki organizacyjne takie jak Zarząd Dróg Miejskich, Zarząd Miejskich Inwestycji Drogowych, Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji oraz inne przedsiębiorstwa (spółki) realizujące ww. zadania.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy:

1) Zasady finansowania zadań własnych Miasta, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będą w szczególności w oparciu o:

a) pełny udział środków budżetowych miasta,

b) częściowy udział środków budżetowych miasta wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:

- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

Zasady finansowania oraz sposób realizacji inwestycji mogą być realizowane według zasad zaproponowanych w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Gilarskiej.

2) Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Gilarskiej spowoduje wpływ do budżetu Miasta jedynie z tytułu podatku od nieruchomości (powierzchnia mieszkaniowa i usługowa), w związku ze zmianą sposobu zagospodarowania

obszaru. Ustalenia projektu planu nie powodują zwiększenia wartości nieruchomości, za tym nie ma przychodów jednorazowych z tytułu renty planistycznej. Prognozowany potencjalny zysk z tytułu podatku od nieruchomości po 15 latach wyniesie około 14,0 mln. zł.

Projektowane w planie inwestycje z zakresu zadań należących do zadań własnych m.st. Warszawy oszacowano w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w zależności od przyjętego wariantu wykupu terenów na cele publiczne, na kwotę rzędu około 56,0 mln. zł. lub 11,0 mln. zł, w tym:

a) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej (koszt budowy ulic i placów miejskich wraz z siecią wodociągową i kanalizacyjną): ok. 7,0 mln. zł.

b) inwestycje inne (budowa szkoły): ok. 4,0 mln. zł.

c) wykup terenów na cele publiczne, w zależności od przyjętego wariantu wykupu, oszacowano w prognozie skutków finansowych na: ok. 45,0 mln. zł (w przypadku wykupu lub zamiany terenów z ANR na tereny z zasobu miasta) lub na 0,0 zł (w przypadku porozumienia, co do nieodpłatnego przekazania terenów miastu na cele publiczne koszty wykupu nie występują).

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu i aktualizacji stanu zagospodarowania. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych.

Omawiane nakłady inwestycyjne równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu Miasta w wyniku realizacji planu. Szacunkowe koszty powinny być uwzględnione w Wieloletniej Prognozie Finansowej m.st. Warszawy.

**Przewodnicząca
Rady m. st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska