

**WARSZTATY URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
DOTYCZĄCE OPRACOWANIA KONSEPCJI PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA REJONU ULICY KONDRATOWICZA
W KONTEKŚCIE PLANOWANEGO ODCINKA II LINII METRA**



I. CEL WARSZTATÓW

Celem warsztatów jest uzyskanie różnorodnych propozycji (koncepcji) programowych i przestrzennych zagospodarowania obszaru w ciągu ulicy Kondratowicza na odcinku pomiędzy planowanymi wejściami do stacji II linii metra tj., stacji „Kondratowicza” (C20) , zlokalizowanej w rejonie skrzyżowania ul. Kondratowicza i ul. Malborskiej, oraz stacji Bródno (C21), zlokalizowanej po wschodniej stronie ulicy Rembielińskiej (łączna długość ok. 2,1 km).

II. OBSZAR OPRACOWANIA

Obszar opracowania ogranicza:

- od północy – ul. Suwalska, fragment ul. Malborskiej,
- od północnego wschodu – odcinek wzdłuż wschodniego brzegu Kanału Bródnowskiego, fragment terenu zieleni urządzonej zlokalizowany na działce ewid. nr 10 obręb 40903, odcinek od północy przecinający w poprzek ul. Świętego Wincentego, linia rozgraniczająca działki ewid. nr 1/24, 1/21, 1/22 obręb 40903,
- od wschodu – odcinek przecinający w poprzek ul. Kondratowicza, na wysokości Skweru Ciechowskiego, zachodnia granica brzegu Kanału Bródnowskiego, linia rozgraniczająca działkę ewid. nr 11 obręb 40929,
- od południa – odcinek przecinający w poprzek działkę ewid. nr 8/2 obręb 40929, odcinek przecinający w poprzek ul. 20 Dywizji Piechoty WP, linia rozgraniczająca działkę ewid. nr 73 obręb 40815, obszar parkingów i stanowiska dla helikopterów Szpitala Bródnowskiego, północny fragment Parku Bródnowskiego wzdłuż ciągów pieszych i ścieżek rowerowych znajdujący się na północ od zbiorników wodnych, ul. Poborzańska,
- od zachodu – ul. Ogińskiego , ul. Świętego Hieronima.

Ponadto dla czytelności proponowanych założeń dopuszczone jest w niewielkim stopniu rozszerzenie zakresu przestrzennego opracowania.

III. ETAPY WARSZTATÓW

Warsztaty zostaną zorganizowane w formie dwuetapowej.

W pierwszym etapie zostanie przeprowadzony nabór uczestników na podstawie jawnych zgłoszeń. Ocenie podlegać będzie zgłoszony opis pomysłu, który obejmie następujące elementy:

- 1) kompozycję przestrzeni publicznej w obszarze objętym opracowaniem wraz z proponowanymi powiązaniem z przestrzenią publiczną w najbliższym otoczeniu,
- 2) założenia programowe proponowanego rozwiązania przestrzennego,
- 3) wskazanie potencjalnych grup beneficjentów,
- 4) propozycja rozwiązań komunikacyjnych w oparciu o wytyczne warsztatowe,
- 5) podstawowa kompozycja terenu oraz proponowanego obszaru jego powiązań z założeniami sąsiadującymi, opracowana w formie graficznej na dostarczonym załączniku.

Na podstawie zgłoszeń wyłonionych zostanie 5 uczestników (zespołów projektowych) do drugiego etapu warsztatów.

Drugi etap warsztatów będzie polegał na opracowaniu rozwiązań zgłoszonych w I etapie.

W ramach warsztatów zostaną przeprowadzone 2-etapowe konsultacje społeczne. Równolegle z naborem zespołów zostanie zorganizowana akcja promocyjna, mająca na celu przekazanie informacji i zainteresowanie mieszkańców Bródna tematyką warsztatów. Następnie zostaną przeprowadzone warsztaty diagnostyczne z mieszkańcami i przedstawicielami 5 wybranych zespołów projektowych, mające na celu zorientowanie społeczności lokalnej na obszary i zagadnienia problemowe oraz sformułowanie ich.

Opracowanie warsztatowe powinno składać się ze zwięzłego opisu koncepcji zagospodarowania przestrzennego oraz rysunku koncepcji urbanistycznej, określających zasady kształtowania kompozycji przestrzeni publicznej. Powinno zawierać propozycje w następującym zakresie:

- urządzenie terenu niezabudowanego – ciąg pieszy, powiązanie z terenem zieleni, ulica, urządzenia terenowe, pasaż pieszy,
- zabudowa – jej charakter tj. forma, przeznaczenie, parametry, wykorzystanie terenów inwestycyjnych, przekształcenie istniejącej zabudowy w celu podwyższenia i dopasowania do standardów proponowanych rozwiązań,
- układ komunikacyjny obejmujący ul. Kondratowicza wraz ze skrzyżowaniami, parkowanie, lokalizację przystanków autobusowych i tramwajowych, ścieżek i parkingów rowerowych, stacji roweru publicznego, sygnalizacji świetlnej,
- inne elementy zagospodarowania terenu, m. in. dojście do stacji metra, lokalizację obiektów małej architektury,
- powiązanie architektoniczno-przestrzenne i funkcjonalne terenu z sąsiadującymi obszarami.

IV. OPIS MIEJSCA

Ulica Kondratowicza powstała w latach 30. XX wieku, jest główną i najbardziej reprezentacyjną ulicą na terenie osiedla Bródno w dzielnicy Targówek. Ma długość 2,9 km i jest zlokalizowana w północnej części osiedla Bródno (w niewielkim stopniu osiedla Zacisze). Rozpoczyna swój bieg na skrzyżowaniu z ul. Rembielińską, po czym biegnie na wschód przecinając prostopadle

kolejno ulice: Łabiszyńską, Chodecką oraz Malborską, Św. Wincentego, Blokową, Przy Grodzisku, Safony, Bohuszewiczówny i Gibraltarską, kończąc się na skrzyżowaniu z Codzienną, Młodzieńczą, Bystrą i Skierskiego. Skrzyżowania z ulicami Rembielińską, Łabiszyńską, Chodecką, Malborską, św. Wincentego i Codzienną są sterowane sygnalizacją świetlną.

Ul. Kondratowicza jest dwujezdniowa, w przeważającej części z rezerwą zieleni pośrodku i odgródnieniem metalowym pomiędzy jezdniami (na odcinku od skrzyżowania z ul. Malborską do skrzyżowania z ul. Rembielińską). Posiada klasę drogi głównej zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pełni funkcję ponadlokalną dzięki temu, że jest bardzo dobrze skomunikowana w zakresie transportu miejskiego dziennego oraz nocnego. Przebiegające przez nią linie autobusowe, a także przecinające ją na odcinku skrzyżowania z ul. Rembielińską linie tramwajowe stanowią połączenie komunikacyjne Targówka z innymi dzielnicami, w m.in.: Białołęką, Śródmieściem, Żoliborzem, Bielanami.

W rejonie ul. Kondratowicza zostaną zlokalizowane dwie stacje drugiej linii metra tj. stacja Kondratowicza i stacja Bródno.

Ul. Kondratowicza oraz zlokalizowane przy niej obiekty pełnią rolę swoistego centrum dzielnicy Targówek. W ciągu ulicy zlokalizowane są od północy budynki mieszkaniowe wielorodzinne, pasaż handlowo-usługowy, a od południa Park Bródnowski, Szpital Bródnowski oraz ratusz Dzielnicy Targówek m. st. Warszawy.

W obszarze opracowania praktycznie nie występuje parkowanie. Wyjątek stanowią odcinki przy:

- pawilonach handlowo-usługowych, gdzie odbywa się ono na szerokim chodniku przed tymi obiektami,
- Szpitalu Bródnowskim i Ratuszu Dzielnicy Targówek, które posiadają wyznaczony wewnętrzny parking na dziedzińcu.

V. ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE WARSZTATÓW

- Ukształtowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej obejmującej: nowe założenie urbanistyczne, koncepcję wykorzystania terenów inwestycyjnych, przekształcenie w centrum mieszkaniowe ze znaczącą rolą handlu, biznesu i usług, uzyskanie nowej jakości ładu przestrzennego w oparciu o politykę przestrzenną miasta – w kontekście zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozwiązań komunikacyjnych, studium wykonalności II linii metra, Strategii transportowej m. st. Warszawy.
- Zaproponowanie oferty programowej dla przestrzeni publicznej opracowywanego terenu (pasaż pieszy, założenia urbanistyczne w pierzei ul. Kondratowicza) oraz nawiązanie do charakteru zagospodarowania najbliższego otoczenia.
- Utworzenie centrum dzielnicy Targówek w rejonie projektowanej stacji metra Kondratowicza.
- Utworzenie centrum lokalnego w rejonie stacji metra Bródno.
- Wkomponowanie wejść do stacji II linii metra.

- Kompozycyjne opracowanie terenu w pobliżu planowanych wejść do stacji metra Kondratowicza i Bródno z uwzględnieniem charakteru zagospodarowania terenu w rejonie skrzyżowań z ulicami: Św. Wincentego, Malborską i Rembielińską.
- Nawiązanie kompozycyjno-przestrzenne do formy architektonicznej i charakteru zagospodarowania stacji metra.
- Określenie charakteru kompozycji perspektywy widokowej.
- Ukształtowanie kompozycyjne i funkcjonalne układu zieleni.
- Określenie charakteru i ekspozycji obiektów małej architektury.

VI. ZAŁOŻENIA KOMUNIKACYJNE WARSZTATÓW (WYTYCZNE)

Na potrzeby opracowania dla ul. Kondratowicza należy przyjąć następujące założenia:

- przekrój poprzeczny 2 jezdnie po 2 pasy ruchu z możliwością wydzielienia dodatkowych pasów dla relacji lewoskrętnych, z pasem zieleni pośrodku z możliwością jego zawężenia,
- szerokość jezdni co najmniej 6,5 m,
- lokalizacja skrzyżowań zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu,
- uwzględnienie wydzielonego ruchu rowerowego po obu stronach jezdni,
- zapewnienie dogodnych warunków dla ruchu pieszego poprzez m. in. przejścia dla pieszych z sygnalizacją, wyznaczone trasy komunikacji pieszej, odpowiednie zakomponowanie nawierzchni i obiektów małej architektury,
- lokalizacja parkingów typu Parkuj i Jedź, w rejonie końcowej stacji metra Bródno oraz stacji Kondratowicza,
- rozważenie lokalizacji miejsc parkingowych na wybranych odcinkach pasa drogowego,
- zapewnienie pełnej dostępności dla osób o ograniczonej mobilności,
- zapewnienie dostępności dla samochodów obsługi technicznej, pojazdów służb porządkowych oraz ratowniczych,
- zachowanie istniejącej komunikacji publicznej z możliwością zmiany lokalizacji przystanków w kontekście planowanych stacji metra.

Stacje II linii metra

Planowana stacja II linii metra Kondratowicza będzie zlokalizowana w rejonie skrzyżowania z ul. Malborską. Posiada 4 wejścia komunikacyjne ze schodami stałymi, ruchomymi i szybami windowymi. W rejonie stacji znajduje się Kanał Bródnowski i wielokondygnacyjne budynki mieszkalno-usługowe. W bliskim sąsiedztwie stacji znajduje się Ratusz Dzielnicy Targówek. Planowane jest przejście podziemne pod ul. Kondratowicza, co ułatwiłoby połączenie z przystankami komunikacji miejskiej zlokalizowanymi w rejonie ul. Św. Wincentego od strony wschodniej oraz ul. Malborskiej od strony zachodniej.

Planowana stacja II linii metra Bródno będzie zlokalizowana po wschodniej stronie ul. Rembielińskiej. Stanowi ona koniec odcinka tej linii. Stacja posiada 4 wejścia komunikacyjne ze schodami stałymi, ruchomymi i szybami windowymi. W rejonie stacji znajduje się zespół wielokondygnacyjnych budynków mieszkaniowych, kościół św. Włodzimierza wraz z zabudowaniami parafialnymi oraz pawilony handlowe i targowisko.

Obydwie stacje metra zlokalizowane zostały w odległości ok. 800 – 1200 m, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Wejścia i wyjścia ze stacji usytuowane zostały w sposób zapewniający bezkolizyjne dojście i przejście dla pieszych. Ukształtowanie terenu wokół wejść zapobiega wtargnięciu wody na teren obiektu. W pobliżu jednego z wejść na każdej ze stacji przewidziane

zostały 2 miejsca parkingowe dla samochodów pogotowia technicznego oraz zapewniony został dogodny dojazd dla pojazdów ratownictwa technicznego i sanitarnego. Dopuszczona jest możliwość lokalizacji stojaków na rowery.

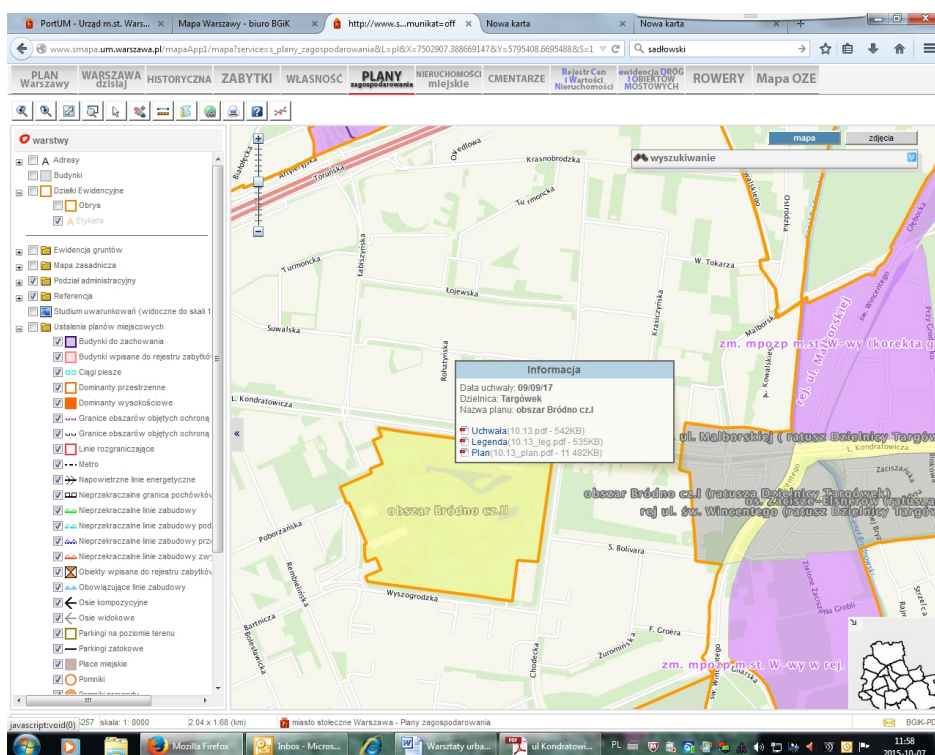
W budowie stacji zostanie zastosowana konstrukcja żelbetowo-monolityczna

Uściślenie lokalizacji stacji metra wraz z wejściami i wyjściami nastąpi w wyniku rozstrzygnięcia „Konkursu na opracowanie Koncepcji Architektoniczno-Budowlanej drugiego etapu realizacji odcinka wschodnio-północnego II linii metra w Warszawie”.

VII. STAN PLANISTYCZNY

Obowiązujący mpzp obszaru Bródno – część I

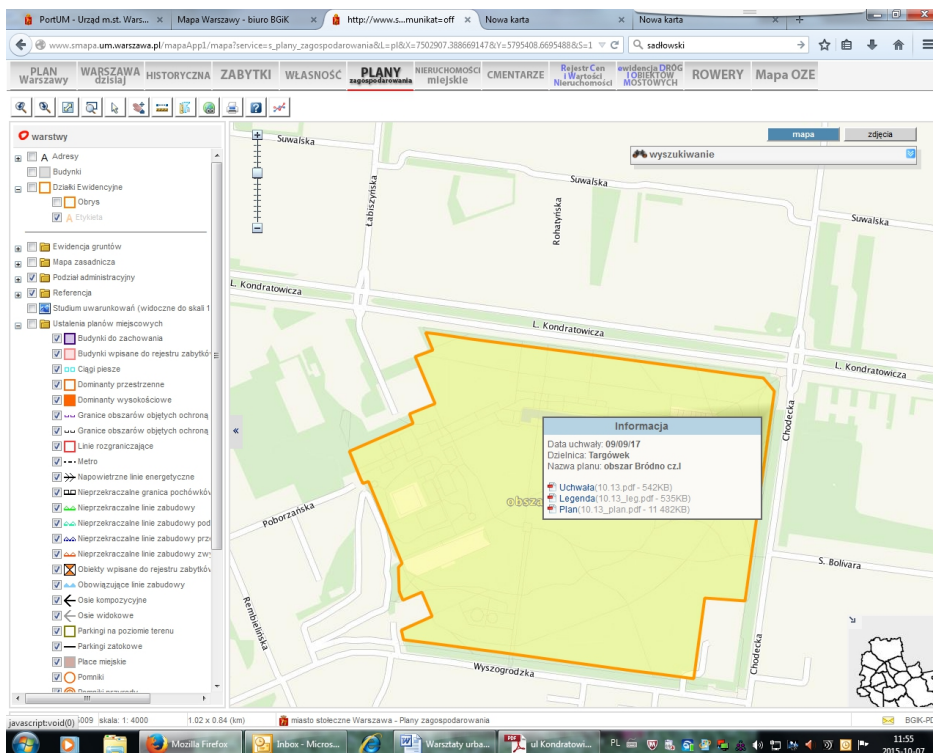
Przedmiotowy teren znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część I (uchwała Nr LXII/1897/2009 Rady m. st. Warszawy z dnia 17 września 2009 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 156, poz. 4631 z dnia 6 października 2009 r.). Szczegółowe ustalenia planu zostaną zaprezentowane w dalszej części opracowania.



Sporządzany obecnie mpzp obszaru Bródno – część II

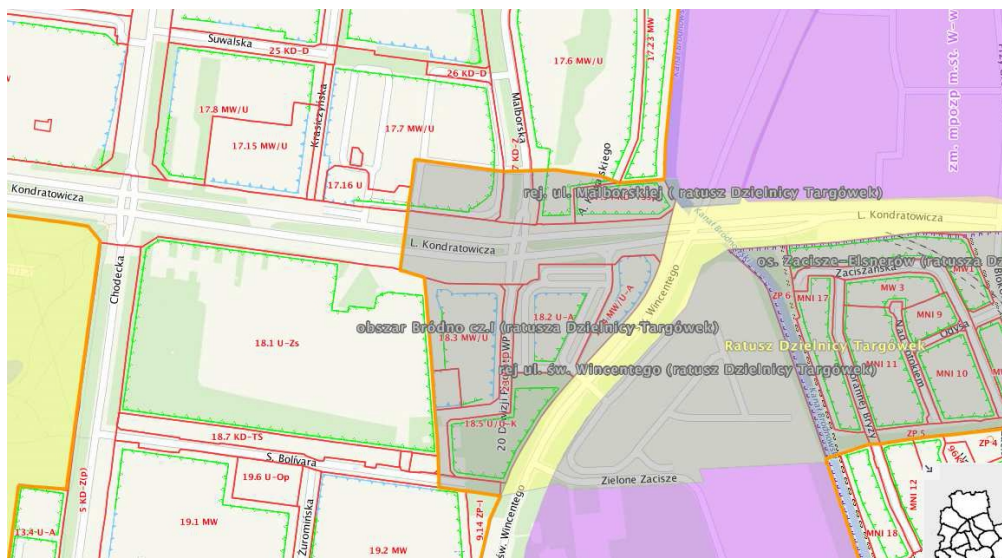
Teren parku Bródnowskiego znajduje się w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Bródno – część II, zgodnie z którym (wersja z wyłożenia do publicznego wglądu, z 2007 r.) jest to teren o przeznaczeniu podstawowym – park (Zpp), wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wynoszącym 90%. Dla tego obszaru projekt planu proponuje zachowanie i wzbogacenie funkcji miejskiej zieleni publicznej, z dopuszczeniem

funkcji usługowych związanych z przeznaczeniem podstawowym (gastronomia, sezonowe ogródki kawiarniane i restauracyjne, wystawiennictwo na wolnym powietrzu) oraz pielęgnację i wzbogacenie zieleni w oparciu o nowowprowadzane drzewa w obszarze nawierzchni placyków i ciągów pieszych.



Sporządzany mpzp rejonu Ratusza Dzielnicy Targówek

W rejonie ul. Kondratowicza i ul. Św. Wincentego Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę Nr XCIV/2424/2014 z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Ratusza Dzielnicy Targówek. Procedura planistyczna znajduje się obecnie na etapie przygotowywania projektu planu.



Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy

Przygotowywane i obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. st. Warszawy, uchwalonego w 2006 r. i przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/06 Rady m. st. Warszawy z dn. 10 października 2006 r.

Ulica Kondratowicza określona jest w Studium jako droga główna (G/I). Obszar podlegający działaniom warsztatowym znajduje się na wyznaczonych w Studium terenach zabudowy i usług:

- M1.20 i M1.30 – które przewidziane są na funkcje mieszkaniowe i określone zostały jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których:
 - ustala się priorytet dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu powszechnego, a także innych usług podstawowych,
 - dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie;
- M2.12 – które przewidziane są na funkcje mieszkaniowe i określone zostały jako tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których:
 - ustala się priorytet dla lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu powszechnego, a także innych usług podstawowych,
 - dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40 % powierzchni zabudowy na terenie;
- C.30 – które określone zostały jako tereny wielofunkcyjne, na których:
 - ustala się priorytet dla lokalizowania:
 - usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,
 - funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, tj. usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultury, terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej oraz sportu powszechnego, a także innych usług podstawowych,
 - dopuszcza się lokalizowanie innych funkcji nie kolidujących z funkcjami preferowanymi;
- U.12 – które określone zostały jako tereny usług, na których:
 - ustala się priorytet dla lokalizowania usług z zakresu: obsługi imprez międzynarodowych (obiekty kongresowe i targowo-wystawiennicze), administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, wdrażania wyspecjalizowanych nowoczesnych technologii (parki technologiczne, instytuty badawcze, inkubatory przedsiębiorczości, itp.), szkolnictwa, handlu, oświaty, gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu (w tym dużych obiektów sportowych dla

organizacji imprez międzynarodowych), transportu, łączności, itp. - o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,

- dopuszcza się lokalizowanie:
 - funkcji mieszkaniowej – z zaleceniem by udział tej funkcji kształtował się do 40% powierzchni zabudowy na terenie,
 - niezbędnych inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
 - małych i średnich obiektów produkcyjnych stosujących nowoczesne technologie,
 - funkcji uzupełniających związanych z funkcją podstawową;
- UZ.30 – które określone zostały jako tereny usług zdrowia, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej;
- ZP1– które określone zostały jako tereny zieleni urządzonej, na których:
 - ustala się:
 - ochronę i utrzymanie funkcji,
 - zakaz zmniejszania powierzchni terenu,
 - zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70%, z wyjątkiem istniejących urządzonych terenów zieleni, na których wskaźnik PBC jest mniejszy niż 70%, gdzie dopuszcza się jego zachowanie bez możliwości pomniejszania,
 - dopuszcza się:
 - modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m. in. na funkcję usługową (np. kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (np. oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (np. altany, pergole, groty) oraz komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (np. fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (np. boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodzenia,
 - zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych, przekształcenie ogrodów działkowych w tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym;
- ZL – tereny zieleni leśnej, na których:
 - ustala się:
 - zakaz zabudowy, z wyjątkiem budowy urządzeń i ciągów infrastruktury technicznej,
 - zasadę zagospodarowania zgodnie z planami urządzenia lub planami ochrony,
 - możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

Dla omawianego obszaru w zakresie układu przestrzennego Studium wskazuje:

- konieczność wyeksponowania w strukturze przestrzennej obszaru wzajemnych powiązań ulic,
- harmonijne uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulicy stanowiących główne przestrzenie reprezentacyjne i ciągi wielofunkcyjne oraz przestrzeni publicznych obiektami usługowymi i mieszkaniowymi kształtującymi pierzeje uliczne, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizowania funkcji usługowych co najmniej w parterach budynków,
- kształtowanie nowej zabudowy wzdłuż ulic oraz wokół placów i skrzyżowań ulic, w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą charakter miejsca, w tym poprzez wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne, techniczne i materiałowe (w zakresie przekształceń centrów dzielnic i centrów lokalnych),

- zaakcentowanie centrów dzielnicowych jako dominant urbanistycznych o wysokich walorach architektonicznych,
- kształtowanie zabudowy poprzez spójną kompozycję przestrzenną poprzez wprowadzenie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych,
- uzupełnienie zabudową wielofunkcyjną o charakterze mieszkaniowo-usługowym o zwartej strukturze urbanistycznej i śródmiejskim charakterze z wytworzeniem pasaży usługowych wzdłuż ciągu ulicznego (w zakresie przekształceń centrów dzielnic i centrów lokalnych),
- lokalizowanie funkcji sprzyjających integracji społecznej, zwłaszcza z zakresu administracji publicznej, handlu, kultury, oświaty i budownictwa mieszkaniowego,
- kształtowanie ciągów wielofunkcyjnych o charakterze usługowo-handlowym,
- włączanie wewnątrz kwartałów zabudowy (podwórek), zlokalizowanych przy głównych przestrzeniach o charakterze reprezentacyjnym, do współtworzenia i wzbogacenia funkcjonalnego tych przestrzeni poprzez wykorzystanie ich potencjału dla tworzenia pasaży usługowych z programem z zakresu kultury, rozrywki, gastronomii, handlu, i innych usług,
- modernizacja zabudowy istniejącej z możliwością jej uzupełnienia zabudowa o funkcjach usługowych i mieszkaniowych z zachowaniem zieleni urządzonej, w tym zieleni osiedlowej,
- zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób harmonijnie zintegrowany z otaczającą zabudową,
- likwidację zabudowy o charakterze tymczasowym wokół skrzyżowań ulic i wprowadzenie nowych obiektów,
- tworzenie rozwiązań przyjaznych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- zwiększenie ilości pasaży i ciągów pieszych,
- indywidualne, atrakcyjne i spójne urządzenie przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym i ich powiązań oraz ciągów wielofunkcyjnych, wraz z przestrzeniami publicznymi w szczególności poprzez wprowadzanie małej architektury, zieleni, oświetlenia, a także komponowanie posadzek placów i chodników, modernizację jezdni, wyznaczenie miejsc sytuowania przystanków, kiosków, reklam i informacji wizualnych itp.,
- wyznaczenie dla samochodów miejsc postojowych nie kolidujących z ciągami pieszymi,
- dążenie do lokalizowania miejsc parkowania w parkingach podziemnych,
- lokalizację parkingu dla samochodów osobowych w systemie „Parkuj i Jedź” w rejonie centrum dzielnicy,
- wprowadzenie zmian zmierzających do poprawy obsługi transportem publicznym,
- podłączenie do systemu dróg rowerowych i wyznaczenie ścieżek rowerowych wzdłuż ulic: Chodeckiej, Łabiszyńskiej, Bazyliańskiej, Malborskiej, częściowo Kondratowicza, Św. Wincentego, Rembielińskiej,
- ochrona i modernizacja istniejącej zieleni osiedlowej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej,
- wprowadzenie nowej zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym zieleni towarzyszącej ulicom i placom.

VIII. ZAŁOŻENIA PLANISTYCZNE

Rozwiązania w zakresie przeznaczeń poszczególnych terenów, sposobu i zasad ich zagospodarowania określa obowiązujący na tym obszarze plan miejscowy.

Zgodnie z planem miejscowym obszaru Bródno – część I, ulica Kondratowicza KD-G na przedmiotowym odcinku jest drogą klasy głównej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających wahającej się od 50 do 60 m. Dodatkowo dla tej ulicy plan miejscowy ustala:

- przekrój 2 jezdnie x 2 pasy ruchu,

- ulicę dwujezdniową z pasem zieleni pośrodku,
- szerokość jezdni – 7 m,
- w pasie środkowym rezerwę na torowisko tramwajowe,
- przeprowadzenie II linii metra pod ulicą (zgodnie z orientacyjnym przebiegiem na rysunku planu), a także lokalizację dwóch przystanków metra w rejonie skrzyżowania z ulicami Malborską i 20-tej Dywizji W.P. (stacja Kondratowicza) oraz w rejonie skrzyżowania z ul. Rembielińską (stacja Bródno) wraz z lokalizacją czepnio-wyrzutni powietrza w pobliżu tunelu i stacji metra z zachowaniem wymaganej strefy ochronnej,
- przebieg ścieżki rowerowej po południowej stronie ulicy oraz od skrzyżowania z ul. Malborską (w kierunku wschodnim) po północnej stronie ulicy.

Na omawianym terenie w północnej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku w rejonie planowanego wyjścia metra stacji Bródno, przy zbiegu ulic: Bazylińskiej i Rembielińskiej znajduje się teren inwestycyjny 2.3 MW/U o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi. Dla tego terenu plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 35 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 8 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- usługi w parterach budynków od strony ul. Bazylińskiej i ul. Rembielińskiej .

Na omawianym terenie w północnej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Rembielińska a ul. Łabiszyńska przeważają tereny inwestycyjne o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi: 8.1 MW/U, 8.2 MW/U, 8.17 MW/U, dla których plan ustala:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 8.1.MW/U, 8.2.MW/U- 50%,
 - dla terenu 8.17MW/U – 25%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla terenów 8.1.MW/U, 8.2.MW/U – 2,
 - dla terenu 8.17MW/U – 2,8,
- maksymalną powierzchnię zabudowy:
 - dla terenów 8.1.MW/U, 8.2.MW/U - 30%,
 - dla terenu 8.17MW/U – 40%,
- maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla terenu 8.1.MW/U, 8.2.MW/U – 16 m,
 - dla terenu 8.17MW/U – 30 m,
- minimalną wysokość zabudowy dla terenów MW/U: 9 m,
- dominantę architektoniczną – wysokościową na terenie 8.17MW/U, w rejonie ulic: Kondratowicza i Rembielińskiej o wysokości 36 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- usługi w parterach budynków od strony ul. Kondratowicza i ul. Rembielińskiej.

Na omawianym terenie w północnej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Łabiszyńską a ul. Chodecką przeważają tereny inwestycyjne o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi (w tym usługi zdrowia): 11.4 MW/U/U-Z, 12.3MW/U, 12.1 MW.

Dla terenu 11.4MW/U/U-Z plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 35 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu 12.3MW/U plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 35 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (m.in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu 12.1MW plan miejscowy ustala m. in.:

- dopuszczenie niewielkich zmian przestrzennych,
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Na omawianym terenie w północnej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Chodecką a ul. Malborska przeważają tereny inwestycyjne oraz tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi (w tym usługi zdrowia): 17.7 MW/U, 17.8 MW/U, 17.15MW/U, 17.16 U.

Dla terenu MW/U plan miejscowy ustala m. in.:

- dopuszczenie niewielkich zmian przestrzennych,
- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 17.7MW/U, 17.8MW/U - 40%,
 - dla terenu 17.15MW/U – 30%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy:
 - dla terenu 17.7MW/U, 17.8MW/U - 2,
 - dla terenu 17.15MW/U – 3,
- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu 17.7MW/U, 17.8MW/U – 40%,
 - dla terenu 17.15MW/U – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu 17.7MW/U, 17.8MW/U – 30 m,
 - dla terenu 17.15MW/U – 35 m,
- minimalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu 17.7MW/U, 17.15MW/U – 9 m,

- dla terenu 17.8MW/U – 3 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (na terenie 17.15MW/U m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- usługi w parterach budynków od strony ul. Kondratowicza,
- wprowadzenie od strony ul. Kondratowicza w nowej zabudowie mieszkaniowej dwóch kondygnacji nie mieszkaniowych (usługi, biura).

Dla terenu 17.16U plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu (m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza).

Na omawianym terenie w północnej części rejonu ulicy Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Malborską a wschodnią granicą przedmiotowego planu znajduje się teren o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi 17.6 MW/U oraz teren stacji paliw, na którym to plan dopuszcza zabudowę usługowo biurową 17.34 KD-TSsp.

Dla terenu 17.6MW/U plan miejscowy ustala m.in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla zabudowy usługowej, 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- usługi w parterach budynków m. in. od strony ul. Kondratowicza.

Dla terenu 17.34KD-TSsp plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, dla nowej zabudowy usługowo-biurowej w zachodniej części terenu – 30 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 5 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- usługi w parterach budynków od strony ul. Kondratowicza, w zachodniej części terenu.

Na omawianym terenie w południowej części rejonu ulicy Kondratowicza na odcinku w rejonie planowanego wyjścia metra stacji Bródno, przy zbiegu ulic: Bazyliańskiej i Rembielińskiej znajduje się teren inwestycyjny 4.15. U-H o przeznaczeniu podstawowym pod usługi handlu.

Dla terenu 4.15U-H plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

- minimalna wysokość zabudowy: 8 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu (wzdłuż ulic: Bazylińskiej i Rembielińskiej),

Na omawianym terenie w południowej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Rembielińską a zachodnią granicą Parku Bródnowskiego znajdują się tereny o przeznaczeniu podstawowym pod obiekty sakralne 13.7U-KS, tereny inwestycyjne przeznaczone pod lokalizację parkingów typu Parkuj i Jedź 13.6 U/KD-P&R, połączonego przejściem pieszym z ostatnim przystankiem metra w rejonie skrzyżowania ulic: Kondratowicza i Rembielińskiej, oraz tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 13.2 MW/U.

Dla terenu 13.7 U-KS plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: od 20 m do 35 m
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- rejon lokalizacji dominanty architektoniczno-wysokościowej (zgodnie z rysunkiem planu).

Dla terenu 13.6 U/KD-P&R plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%,
- wysokość zabudowy: 12 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu 13.2 MW/U plan miejscowy ustala m.in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 30 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Na omawianym terenie w południowej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy wschodnią granicą Parku Bródnowskiego a wschodnią granicą przedmiotowego planu przeważają tereny o przeznaczeniu pod usługi administracji, siedziby firm, zdrowia, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 18. 1 U-ZS, 18.2 U-A, 18.3 MW/U, 18.4 MW/U-A.

Dla terenu 18.1 U-Zs (Szpital Bródnowski) plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu 18.3 MW/U plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- usługi w parterach budynków m. in. od strony ul. Kondratowicza.

Dla terenu 18.2 U-A plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenu 18.4 MW/U-A plan miejscowy ustala m. in.:

- wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: 15%,
- wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 16 m,
- minimalna wysokość zabudowy: 9 m,
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (m. in. wzdłuż ul. Kondratowicza),
- usługi w parterach budynków m. in. od strony ul. Kondratowicza.

Na obszarze objętym opracowaniem, znajdują się także wyznaczone w planie miejscowym tereny komunikacji pieszej, zieleni osiedlowej i zieleni urządzonej, znajdujące się w północnej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku między ul. Rembielińską i ul. Łabiszyńską (8.13 Zos/KP), na odcinku pomiędzy ulicą Łabiszyńską a ulicą Chodecką (23.1KP/Zu), na odcinku pomiędzy ul. Chodecką a ul. Malborską oraz w południowej części rejonu ul. Kondratowicza na odcinku pomiędzy ul. Rembielińską a zachodnią granicą Parku Bródnowskiego (13.9 KP/ZP).

Plan miejscowy obszaru Bródno – część I dla omawianego obszaru ustala następujące wskaźniki miejsc parkingowych:

- 18 miejsc na 1000,0 m² p. uż. biur i urzędów,
- 25 miejsc na 1000,0 m² p. uż. usług,
- dla obiektów gastronomii: 10 miejsc postojowych na 50 miejsc konsumpcyjnych,
- dla obiektów opieki zdrowotnej: 2 miejsca postojowe na gabinet lub 25 miejsc postojowych na 1000,0 m² pow. uż.,
- dla hoteli: 15 miejsc postojowych na 50 łóżek,
- dla stacji obsługi samochodów: 4 miejsca postojowe na każde stanowisko naprawcze,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i nie mniej niż 1 miejsce na 60,0 m² pow. uż. Mieszkania.

Na terenach ulic lokalnych i dojazdowych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, dopuszcza się wprowadzenie zatok parkingowych (w liniach rozgraniczających).

UWAGA: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest punktem wyjścia i stanowi wytyczną do przeprowadzenia wszelkich analiz w ramach przedmiotowych warsztatów, jednakże w tym przypadku dopuszcza się dyskusję z zapisami planu.