

Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia

W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się:

- na północ – trzeci etap inwestycji NUI; następnie planowana droga publiczna dojazdowa zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- na wschód – budynek usługowy o 4 kondygnacjach wraz z parkingiem samochodowym;
- na zachód – budynek usługowy; droga dojazdowa – ul. Kozienicka;
- na południe – droga zbiorcza - ul. Kolejowa, następnie linia wysokiego napięcia.

W dalszym sąsiedztwie:

- na północ – prywatny parking strzeżony 24h;
- na południe – teren skupu złomu; parkingi samochodowe; tory kolejowe;
- na zachód – pierwszy etap inwestycji NUI; Airtech Business Park - budynek usługowy (biurowy) o 4 kondygnacjach wraz z parkingiem samochodowym;
- na północny zachód – Szpital Wolski im. Doktor Anny Gostyńskiej, Szpitalny Oddział Ratunkowy, SOR Wolskie Centrum Zdrowia Psychicznego;
- na północny wschód – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę)
- na wschód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (planowane następne etapy inwestycji Nu!), następnie skup złomu i surowców wtórnych i dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w budowie).

Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:

- ok. 180 m na północ – droga lokalna: ul. Szarych Szeregów;
- ok. 250 m na wschód - SIG Materiały Budowlane (ul. Przyokopowa 5/7);
- ok. 270 m na północny wschód - teren budowy zespołu budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami;
- ok. 290 m na zachód – droga dojazdowa: ul. Bryłowska;
- ok. 290 m na północny wschód – Szkoła Podstawowa nr 387 im. Szarych Szeregów;
- ok. 300 m na wschód – tereny usługowo-przemysłowe (obiekty gastronomiczne, warsztaty samochodowe, SPACE Events Club, klub nocny);
- ok. 300 m na północ –Przedszkole nr 62;
- ok. 300 m na północny zachód – Instytut Matki i Dziecka (instytut badawczy);
- ok. 340 m na północny wschód - Pływalnia „Delfin” OSiR;
- ok. 350 m na zachód – serwis samochodowy (ul. Sławińska 15);
- ok. 400 m na zachód - teren Gazowni Warszawskiej (obiekty biurowe spółki PGNiG, Muzeum Gazowni Warszawskiej) – obiekt zabytkowy;
- ok. 500 m na północ – Zespół Szkół nr 36 im. Marcina Kasprzaka;
- ok. 500 m na północ – ul. Kasprzaka z torowiskiem tramwajowym;
- ok. 600 m na północny wschód – stacja II linii metra – Rondo Daszyńskiego;
- ok. 700 m na południowy zachód – dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia;
- ok. 720 m na zachód – centrum targowo-wystawiennicze Centrum Expo XXI;
- ok. 650 m na wschód - sezonowa strefa gastronomiczna „Nocny Market”;
- ok. 750 m na wschód – stacja kolejowa Warszawa Główna;
- ok. 900 m na wschód – ul. Towarowa z torowiskiem tramwajowym.

Na terenie inwestycji ustalony jest obszar, w którym dopuszcza się możliwość wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w planie miejscowym i w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej.

Z informacji dostępnych na stronie: <https://www.ztm.waw.pl/informacje-prasowe/2025/11/28/jaka-linia-metra-m4-najdluzsza-najbardziej-nowoczesna-i-w-pelni-automatyczna/> wynika, iż podpisana została umowa na wykonanie prac przedprojektowych dotyczących budowy IV linii metra, która przebiegać będzie w promieniu 1km od inwestycji. Zaplanowano stację metra „Rondo Daszyńskiego” w rejonie obecnej stacji „Rondo Daszyńskiego” 2 linii metra, stację metra „Pl. Zawiszy” w rejonie tego placu oraz stację metra „Pl. Narutowicza” w rejonie tego placu.

	Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna) wyznaczono następujące wskaźniki ▪ hałasu drogowego: ○ na terenie inwestycji: LDWN w przedziale: 45-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB; ○ dla ul. Kolejowej: LDWN w przedziale: 65-60 dB; LN w przedziale: 55-60 dB; ▪ hałasu kolejowego: ○ na terenie inwestycji: LDWN w przedziale: 45-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB; ○ dla linii kolejowej: LDWN w przedziale: 65-75 dB; LN w przedziale: 60-70 dB.	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	Na terenie zadania inwestycyjnego nie obowiązuje plan ogólny gminy. Rada m.st. Warszawy przyjęła uchwałę nr VII/123/2024 z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy. Uchwała: https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04 Projekt planu ogólnego: https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1 Obecnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy - uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2016 r., zmieniona uchwałami nr: L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. i LIII/1611/2021 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uzupełniona uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. Miejsce publikacji: https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006 Geoportal: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 roku. Miejsce publikacji: https://architektura.um.warszawa.pl/wola https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxxxiv-2140-2014-z-2014-06-26-3354332 Geoportal: https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania
	Miejscowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan odbudowy.
	Inne	Brak
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. ▪ W24b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. ▪ W24b U/MW: plan nie ustala.

		Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.
Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. W24b U/MW: max. 2; min. plan nie ustala. Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.
Maksymalna powierzchnia zabudowy		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. W24b U/MW: max. 0,6. Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.
Maksymalna wysokość zabudowy		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. W24b U/MW: max. 30 m.
Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. W24b U/MW: min. 20% dla usług; min. 25% dla zabudowy wielorodzinnej.
Minimalna liczba miejsc do parkowania		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. § 12. 3. W zakresie parkowania: - ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych: - dla biur i urzędów – 10-18 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej biurowej, bez powierzchni pomocniczej, - dla handlu i usług – 15-25 miejsc / 1000 m² powierzchni użytkowej handlu i usług bez powierzchni pomocniczej, - dla mieszkańców – 1 miejsce / 1 mieszkanie; - realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych musi nastąpić w ramach działki inwestycyjnej; - dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w pasie ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m.
Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. § 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: - w zakresie ochrony i kształtowania zieleni: (...) - zachowanie i ochronę wskazanych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu, - wprowadzenie lub wymianę szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu, - zachowanie zieleni osiedlowej w strefach wyznaczonych na rysunku planu oraz na terenach zieleni urządzonej (ZP), dla których obowiązuje zasada utrzymania i uzupełnienia zieleni oraz zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, za wyjątkiem elementów małej architektury takich jak: posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej oraz obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku; dla wydzielonych terenów zieleni urządzonej (ZP) obowiązuje zasada zachowania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej; - ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej

		zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów; 3) ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które w wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko uzyskały negatywną opinię; 4) ustala się nakaz podłączania wszystkich nowo realizowanych obiektów do miejskich sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; 5) ustala się obowiązek zapewnienia na terenie każdej działki inwestycyjnej miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów - dopuszcza się wspólne miejsca do selektywnej zbiórki odpadów dla zespołów zabudowy; 6) przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem: a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW(U) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej U/MW należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232) - art. 113 i 114 oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). 2. W stosunku do drzew nie wyróżnionych na rysunku planu należy stosować przepisy odrębne. §11. 1. 2) wskazuje się potencjalne zasięgi stref maksymalnego oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych dla ulic zbiorczych i głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się zakaz lokalizacji funkcji chronionych, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań urbanistycznych i technicznych, pozwalających na spełnienie ochrony przed hałasem dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, takich jak: a) stosowanie rozwiązań architektonicznych i przegród akustycznych, chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi, b) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektów położonych w strefie każdorazowo należy informować o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, c) powyższych ustaleń nie stosuje się, o ile przeprowadzone badania akustyczne nie wykażą przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenu zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. Nie dotyczy terenu inwestycji.
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. Nie dotyczy terenu inwestycji.

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. Nie dotyczy terenu inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. ▪ W24b U/MW – obsługa komunikacyjna od strony ulicy 13 KD-Z ul. Kolejowej, 41 KD-D ul. Projektowanej, 42 KD-GP ul. Kasprzaka.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. § 13. 1. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: 1) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się: a) odbiór ścieków sanitarnych poprzez istniejącą sieć kanalizacji ogólnospławnej, znajdująca się na terenie objętym planem, b) podłączenie do kanalizacji miejskiej obiektów na obszarze planu, c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg i placów oraz parkingów do sieci kanalizacyjnej lub wprost do ziemi po wstępnym podczyszczeniu, d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z innych nawierzchni utwardzonych, terenów zieleni oraz z dachów do ziemi; 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: a) zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego WUC (Wodociąg Układu Centralnego), z pierścienia magistral zasilanych z Wodociągu Centralnego i Wodociągu Północnego, b) pobór wody bezpośrednio z sieci miejskiej, również do celów przeciwpożarowych, dla wszystkich obiektów na obszarze planu, c) dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł publicznych z odwiertów oligoceńskich i plejstocieńskich; 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się: a) obsługę w zakresie średniego ciśnienia realizowaną przez istniejące gazociągi i stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia znajdujące się poza granicami planu oraz w zakresie niskiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia leżące w rejonie ulic Kasprzaka i Krzyżanowskiego, b) rezerwę pasa terenu o szerokości 1,5 m w liniach rozgraniczających projektowanych ulic dla realizacji sieci rozdzielczych; 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: a) zaspokojenie potrzeb ciepłych z miejskiego systemu ciepłowniczego lub od innych zorganizowanych dostawców, b) rezerwę pasa terenu o szerokości 3 m dla magistrali sieci ciepłej w liniach rozgraniczających 11 KD-Z ulicy Projektowanej, c) rezerwę pasa terenu o szerokości 2 m w liniach rozgraniczających projektowanych ulic dla realizacji sieci rozdzielczych, d) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych odnawialnych i ekologicznych źródeł energii - kolektorów słonecznych i pomp ciepła;

		5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się: a) zasilanie wszystkich odbiorców na obszarze planu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej energetyki zawodowej, b) realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych, rezerwując w liniach rozgraniczających projektowanych ulic pasy terenu o szerokości 2 m, bez uszczegóławiania ich napięcia, c) realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących typu miejskiego lub wbudowanych w zabudowę; 6) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru poprzez centrale telefoniczne znajdujące się poza jego granicami; 7) w zakresie dostępu do połączeń sieci telefonii komórkowej dopuszcza się instalację urządzeń sieci radiokomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy zachowaniu warunku ich wkomponowania w istniejący krajobraz. 2. Dla wszystkich systemów infrastruktury: 1) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych, poza jezdnią; 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych; 3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	Dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r., który wyznacza następujące przeznaczenia: ▪ 41 KD-D – droga publiczna dojazdowa (ulica projektowana); ▪ 13 KD-Z – droga publiczna zbiorcza - ul. Kolejowa; ▪ W24b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dla działek w bliskim sąsiedztwie: ▪ W14a U-Zu(U-N) – usługi publicznej ochrony zdrowia z usługami nauki jako funkcją dopuszczalną; ▪ W22 U/MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi; ▪ W24a U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ponadto dla terenów w bliskim sąsiedztwie od inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r., który wyznacza następujące przeznaczenia: ▪ 2.UZ - usługi zdrowia; dopuszczalne: usługi z zakresu nauki, administracji, opieki społecznej, gastronomii, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), hotelarstwa, realizowane wyłącznie w formie lokali użytkowych oraz zabudowa gospodarcza i garażowa oraz infrastruktura techniczna, służące ustalonemu przeznaczeniu.
	Maksymalna intensywność zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. Plan nie ustala. <i>Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.</i> Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. ▪ 2.UZ – max. 2,5.

	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. 41 KD-D – nie dotyczy; 13 KD-Z – nie dotyczy; - W24b U/MW – max. 2; min. plan nie ustala; - W14a U-Zu(U-N) – max. 0,5; min. plan nie ustala; - W22 U/MW – max. 2; min. plan nie ustala; - W24a U/MW – max. 2; min. plan nie ustala. <i>Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.</i> Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. 2.UZ – max. 2; min. 0,5.
	Maksymalna wysokość zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. 41 KD-D – nie dotyczy; 13 KD-Z – nie dotyczy; - W24b U/MW – max. 30 m; - W14a U-Zu(U-N) – max. 15 m; - W22 U/MW – max. 30 m; - W24a U/MW – max. 30 m. Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. 2.UZ – max. 20 m, przy czym: - w zasięgach lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości 6 m wyznaczonych na rysunku planu – ogranicza się wysokość zabudowy do 6 m, - maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m, z wyłączeniem garażu wielopoziomowego, którego zasięg wyznaczono na rysunku planu, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 4 m;
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. 41 KD-D – nie dotyczy; 13 KD-Z – nie dotyczy; - W24b U/MW – max. 0,6; - W14a U-Zu(U-N) – max. 0,5; - W22 U/MW – max. 0,55; - W24a U/MW – max. 0,6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. 2.UZ – max. 40%. <i>Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.</i>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. 41 KD-D – nie dotyczy; 13 KD-Z – nie dotyczy; - W24b U/MW – min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 20% dla usług; - W14a U-Zu(U-N) – min. 30%; - W22 U/MW – min. 25%; - W24a U/MW – min. 25%.

		Miejscowy plan zagospodarowania rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. ■ 2.UZ – min. 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r. § 12. 3. W zakresie parkowania: 1) ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych: a) dla biur i urzędów – 10-18 miejsc / 1000 m2 powierzchni użytkowej biurowej, bez powierzchni pomocniczej, b) dla handlu i usług – 15-25 miejsc / 1000 m2 powierzchni użytkowej handlu i usług bez powierzchni pomocniczej, c) dla mieszkańców – 1 miejsce / 1 mieszkanie; 2) realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych musi nastąpić w ramach działki inwestycyjnej; 3) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w pasie ulic lokalnych (KD-L) i dojazdowych (KD-D), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12 m. Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r. § 5.7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: 2) nakazuje się realizację, w granicach działek budowlanych, na których lokalizowana jest zabudowa, miejsc parkingowych dla samochodów w liczbie: a) dla usług zdrowia z zakresu przychodni – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej przychodni, b) dla pozostałych, niewymienionych w lit. a, usług zdrowia – minimum 1 miejsce parkingowe na 1000 m2 powierzchni użytkowej podstawowej, c) dla usług niewymienionych w lit. a i b – minimum 15 miejsc parkingowych na 1000 m2 powierzchni użytkowej; 3) nakazuje się realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Nie dotyczy.
	forma architektoniczna	Nie dotyczy.
	usytuowanie linii zabudowy	Nie dotyczy.
	intensywność wykorzystania terenu	Nie dotyczy.
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy.
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
	wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy.
	warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy.



Informacje sporządzone zostały przez Jones Lang LaSalle Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dla celów wykorzystania w prospekcie informacyjnym zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 880) dla zadania inwestycyjnego realizowanego w Warszawie przy ul. Kolejowej na działce ewidencyjnej o numerze 160 z obrębu 6-04-08.

	minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy.
	nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy.
	wysokość zabudowy	Nie dotyczy.