

<p>Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia</p>	<p>W bezpośrednim sąsiedztwie od terenu przedsięwzięcia deweloperskiego znajdują się:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ na północ – teren niezagospodarowany (przeznaczony pod budowę kolejnego etapu inwestycji NUI!); następnie planowana droga publiczna dojazdowa zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;</li><li>▪ na wschód – budynek usługowy o 4 kondygnacjach wraz z parkingiem samochodowym;</li><li>▪ na zachód – budynek usługowy; droga dojazdowa – ul. Kozienicka;</li><li>▪ na południe – droga zbiorcza - ul. Kolejowa, następnie linia wysokiego napięcia.</li></ul> <p>W dalszym sąsiedztwie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ na północ – prywatny parking strzeżony 24h;</li><li>▪ na południe – teren skupu złomu; parkingi samochodowe; tory kolejowe;</li><li>▪ na zachód – pierwszy etap inwestycji NUI!; Airtech Business Park - budynek usługowy (biurowy) o 4 kondygnacjach wraz z parkingiem samochodowym;</li><li>▪ na północny zachód – Szpital Wolski im. Doktor Anny Gostyńskiej, Szpitalny Oddział Ratunkowy, SOR Wolskie Centrum Zdrowia Psychicznego;</li><li>▪ na północny wschód – planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę)</li><li>▪ na wschód – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (planowane następne etapy inwestycji Nu!), następnie skup złomu i surowców wtórnych i dalej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w budowie).</li></ul> <p>Dodatkowo w sąsiedztwie znajdują się poniższe obiekty, które mogą zostać uznane za potencjalnie uciążliwe i wpływające na warunki życia:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ ok. 220 m na północ – droga lokalna: ul. Szarych Szeregów;</li><li>▪ ok. 250 m na wschód - SIG Materiały Budowlane (ul. Przykopowa 5/7);</li><li>▪ ok. 270 m na północny wschód - dawne zakłady farmaceutyczne POLFA S.A w trakcie prac rozbiórkowych (na terenie planowana jest zabudowa mieszkaniowa);</li><li>▪ ok. 290 m na zachód – droga dojazdowa: ul. Bryłowska;</li><li>▪ ok. 300 m na wschód – tereny usługowo-przemysłowe (obiekty gastronomiczne, warsztaty samochodowe, SPACE Events Club, klub nocny);</li><li>▪ ok. 300 m na północ –Przedszkole nr 62;</li><li>▪ ok. 300 m na północny zachód – Instytut Matki i Dziecka (instytut badawczy);</li><li>▪ ok. 340 m na północny wschód – Szkoła Podstawowa nr 387 im. Szarych Szeregów;</li><li>▪ ok. 400 m na północny wschód - Pływalnia „Delfin” OSiR;</li><li>▪ ok. 350 na zachód – serwis samochodowy (ul. Sławińska 15);</li><li>▪ ok. 360 m na północny zachód – Zespół Szkół nr 36 im. Marcina Kasprzaka;</li><li>▪ ok. 400 m na zachód - teren Gazowni Warszawskiej (obiekty biurowe spółki PGNiG, Muzeum Gazowni Warszawskiej) – obiekt zabytkowy;</li><li>▪ ok. 500 m na północ – ul. Kasprzaka z torowiskiem tramwajowym;</li><li>▪ ok. 600 m na północny wschód – stacja II linii metra – Rondo Daszyńskiego;</li><li>▪ ok. 700 m na południowy zachód – dworzec kolejowy Warszawa Zachodnia;</li><li>▪ ok. 720 m na zachód – centrum targowo-wystawiennicze Centrum Expo XXI;</li><li>▪ ok. 750 m na wschód – stacja kolejowa Warszawa Główna;</li><li>▪ ok. 900 m na wschód – ul. Towarowa z torowiskiem tramwajowym.</li></ul> <p>Na terenie inwestycji ustalony jest obszar, w którym dopuszcza się możliwość wyznaczenia zabudowy śródmiejskiej w planie miejscowym i w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej.</p> <p>Dodatkowo, zgodnie ze Strategiczną mapę hałasu m.st. Warszawy z 2022 r. (dostęp: <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_akustyczna</a>) wyznaczono następujące wskaźniki</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ hałasu drogowego:<ul style="list-style-type: none"><li>○ na terenie inwestycji: LDWN w przedziale: 45-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB;</li><li>○ dla ul. Kolejowej: LDWN w przedziale: 65-60 dB; LN w przedziale: 55-60 dB;</li></ul></li><li>▪ hałasu kolejowego:</li></ul>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o na terenie inwestycji: LDWN w przedziale: 45-65 dB; LN w przedziale: 45-55 dB;</li> <li>o dla linii kolejowej: LDWN w przedziale: 65-75 dB; LN w przedziale: 60-70 dB.</li> </ul>	
Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Plan ogólny gminy	<p><b>Na terenie zadania inwestycyjnego nie obowiązuje plan ogólny gminy.</b></p> <p>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.</p> <p>Uchwała:  <a href="https://nowy.bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04">https://nowy.bip.um.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-vii/123/2024-z-2024-07-04</a></p> <p>Projekt planu ogólnego:  <a href="https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1">https://bip.warszawa.pl/web/biuro-architektury-i-planowania-przestrzennego/-/projekt-planu-ogolnego-m-st-warszawy-do-uzgodnien-i-opiniowania-1</a></p> <p>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.</p> <p>Miejsce publikacji:  <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006">https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006</a></p> <p>Geoportal:  <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania</a></p>
	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	<p><b>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 roku.</b></p> <p>Miejsce publikacji:  <a href="https://architektura.um.warszawa.pl/wola">https://architektura.um.warszawa.pl/wola</a>  <a href="https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxxxiv-2140-2014-z-2014-06-26-3354332">https://bip.warszawa.pl/web/rada-warszawy/-/uchwala-nr-lxxxiv-2140-2014-z-2014-06-26-3354332</a></p> <p>Geoportal:  <a href="https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania">https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=plany_zagospodarowania</a></p>
	Miejskowy plan odbudowy	Na terenie inwestycji nie obowiązuje miejskowy plan odbudowy.
	Inne	Brak

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Przeznaczenie terenu	<p><b>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W24b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</li> </ul>
	Maksymalna intensywność zabudowy	<p><b>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W24b U/MW: plan nie ustala.</li> </ul> <p><i>Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.</i></p>
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność	<p><b>Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W24b U/MW: max. 2; min. plan nie ustala.</li> </ul>

	zabudowy	Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>▪ W24b U/MW: max. 0,6.</p> <p><i>Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.</i></p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>▪ W24b U/MW: max. 30 m.</p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>▪ W24b U/MW: min. 20% dla usług; min. 25% dla zabudowy wielorodzinnej.</p>
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>§ 12. 3. W zakresie parkowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla zaspokojenia potrzeb parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych: <ol style="list-style-type: none"> <li>dla biur i urzędów – 10-18 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biurowej, bez powierzchni pomocniczej,</li> <li>dla handlu i usług – 15-25 miejsc / 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej handlu i usług bez powierzchni pomocniczej,</li> <li>dla mieszkańców – 1 miejsce / 1 mieszkanie;</li> </ol> </li> <li>realizacja miejsc parkingowych dla obiektów nowych i rozbudowywanych musi nastąpić w ramach działki inwestycyjnej;</li> <li>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.</li> </ol>
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>w zakresie ochrony i kształtowania zieleni: (...) <ol style="list-style-type: none"> <li>zachowanie i ochronę wskazanych zespołów zieleni w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>wprowadzenie lub wymianę szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>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;</li> </ol> </li> <li>ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;</li> <li>ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które w wyniku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko uzyskały negatywną opinię;</li> </ol>

		<p>4) ustala się nakaz podłączania wszystkich nowo realizowanych obiektów do miejskich sieci wodociągowych i kanalizacyjnych;</p> <p>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;</p> <p>6) przyjmuje się następującą kwalifikację terenów w zakresie ochrony przed hałasem:</p> <p>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.).</p> <p>2. W stosunku do drzew nie wyróżnionych na rysunku planu należy stosować przepisy odrębne.</p> <p>§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:</p> <p>a) stosowanie rozwiązań architektonicznych i przegród akustycznych, chroniących przed hałasem obiekty związane ze stałym pobytem ludzi,</p> <p>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,</p> <p>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.</p>
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>Nie dotyczy terenu inwestycji.</p>
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>Nie dotyczy terenu inwestycji.</p>

	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b> Nie dotyczy terenu inwestycji.
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b> ▪ 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	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b> § 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 plejstoceniowych; 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;

		<p>5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zasilanie wszystkich odbiorców na obszarze planu w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej energetyki zawodowej,</li> <li>b) realizację linii elektroenergetycznych jako kablowych, rezerwując w liniach rozgraniczających projektowanych ulic pasy terenu o szerokości 2 m, bez uszczegóławiania ich napięcia,</li> <li>c) realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV jako wolnostojących typu miejskiego lub wbudowanych w zabudowę;</li> </ul> <p>6) w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru poprzez centrale telefoniczne znajdujące się poza jego granicami;</p> <p>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.</p> <p>2. Dla wszystkich systemów infrastruktury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych, poza jezdnią;</li> <li>2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych;</li> <li>3) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci uzbrojenia podziemnego.</li> </ul>
<p>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</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 41 KD-D – droga publiczna dojazdowa (ulica projektowana);</li> <li>▪ 13 KD-Z – droga publiczna zbiorcza - ul. Kolejowa;</li> <li>▪ W24b U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</li> </ul> <p><b>Dla działek w bliskim sąsiedztwie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ W14a U-Zu(U-N) – usługi publicznej ochrony zdrowia z usługami nauki jako funkcją dopuszczalną;</li> <li>▪ W22 U/MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;</li> <li>▪ W24a U/MW – usługi lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</li> </ul> <p><b>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:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.UZ - usługi zdrowia; dopuszczalne: usługi z zakresu nauki, administracji, opieki społecznej, gastronomii, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>), hotelarstwa, realizowane wyłącznie w formie lokali użytkowych oraz zabudowa gospodarcza i garażowa oraz infrastruktura techniczna, służące ustalonemu przeznaczeniu.</li> </ul>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <p>Plan nie ustala.</p> <p><i>Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.</i></p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2.UZ – max. 2,5.</li> </ul>



	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>41 KD-D – nie dotyczy;</li> <li>13 KD-Z – nie dotyczy;</li> <li>W24b U/MW – max. 2; min. plan nie ustala;</li> <li>W14a U-Zu(U-N) – max. 0,5; min. plan nie ustala;</li> <li>W22 U/MW – max. 2; min. plan nie ustala;</li> <li>W24a U/MW – max. 2; min. plan nie ustala.</li> </ul> <p><i>Zgodnie z treścią planu intensywność zabudowy rozumiana jest jako iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych w odniesieniu do powierzchni działki.</i></p> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b></p> <p>2.UZ – max. 2; min. 0,5.</p>
	Maksymalna wysokość zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>41 KD-D – nie dotyczy;</li> <li>13 KD-Z – nie dotyczy;</li> <li>W24b U/MW – max. 30 m;</li> <li>W14a U-Zu(U-N) – max. 15 m;</li> <li>W22 U/MW – max. 30 m;</li> <li>W24a U/MW – max. 30 m.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b></p> <p>2.UZ – max. 20 m, przy czym:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>w zasięgach lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości 6 m wyznaczonych na rysunku planu – ogranicza się wysokość zabudowy do 6 m,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 6 m, z wyłączeniem garażu wielopoziomowego, którego zasięg wyznaczono na rysunku planu,</li> <li>maksymalna wysokość obiektów małej architektury: 4 m;</li> </ol>
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>41 KD-D – nie dotyczy;</li> <li>13 KD-Z – nie dotyczy;</li> <li>W24b U/MW – max. 0,6;</li> <li>W14a U-Zu(U-N) – max. 0,5;</li> <li>W22 U/MW – max. 0,55;</li> <li>W24a U/MW – max. 0,6.</li> </ul> <p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2.UZ – max. 40%.</li> </ul> <p><i>Podane wartości oznaczają stosunek sumy powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki.</i></p>
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	<p><b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>41 KD-D – nie dotyczy;</li> <li>13 KD-Z – nie dotyczy;</li> <li>W24b U/MW – min. 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; 20% dla usług;</li> <li>W14a U-Zu(U-N) – min. 30%;</li> <li>W22 U/MW – min. 25%;</li> <li>W24a U/MW – min. 25%.</li> </ul>

		<b>Miejscowy plan zagospodarowania rejonu Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b> ■ 2.UZ – min. 30%.
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	<b>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Czyste – rejon ul. Kolejowej – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIV/2140/2014 z 26 czerwca 2014 r.</b> § 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. <b>Miejscowy plan zagospodarowania rejonu przestrzennego Szpitala Wolskiego – uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXVII/2505/2023 z 9 lutego 2023 r.</b> § 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.



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