ANALIZA CHŁONNOŚCI URBANISTYCZNEJ DZIAŁKI NR 41
ORAZ UZASADNIENIE PARAMETRÓW DO WNIOSKU O WARUNKI ZABUDOWY (WZ)

Gmina: Warszawa | Obręb: 5-03-08 | Identyfikator EGiB: 146510_8.0308.41 | Powierzchnia: 4404 m^2
Organ właściwy do wydania decyzji: Prezydent Miasta Warszawa | Data analizy: 12.11.2026 r.

WERDYKT: NO-GO – BLOKADA INWESTYCYJNA (W OBECNYM STANIE PRAWNYM DECYZJA WZ BĘDZIE ODMOWNA!)

W obecnym stanie prawnym wydanie pozytywnej decyzji WZ dla działki nr 41 w gminie Warszawa jest zablokowane (szczegółowa lista przeszkód ustawowych oraz instrukcja naprawcza znajdują się pod tabelą).

I. KARTA WERYFIKACYJNA DZIAŁKI (ART. 61 UST. 1 U.P.Z.P. – REŻIM 2026)

Kryterium ustawowe (Art. 61 ust. 1 u.p.z.p.)	Wynik analizy GIS dla Inwestora
1. Miejscowy Plan (MPZP)	BRAK MPZP – działka kwalifikuje się do procedury Warunków Zabudowy (WZ)
2. Plan Ogólny Gminy (POG / OUZ)	Brak uchwalonego Planu Ogólnego – projekt POG na etapie konsultacji społecznych. | Stan prawny: W związku z wygaśnięciem mocy prawnej studium uwarunkowań, w przypadku braku obowiązującego MPZP występuje tzw. luka planistyczna – wydawanie nowych decyzji o warunkach zabudowy (WZ) jest zablokowane do czasu wejścia w życie POG.
3. Zasada Dobrego Sąsiedztwa (bufor 3 × front)	Promień analizy R = 200.0 m (front: 70.4 m) | Wykryto budynków sąsiednich: 34 (spośród 36 wszystkich obrysów kubaturowych BDOT10k/EGiB w buforze ujętych w Tabeli Excel)
4. Dostęp do drogi publicznej (Pkt 8.1 wniosku)	Działka drogowa: 146510_8.0308.19/1 (tryb: bezposredni)
5. Uzbrojenie terenu (Skan GESUT / KIUT)	Woda: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój: wymaga weryfikacji na mapie zasadniczej | Prąd: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój i oznaczenie: eN (niskiego napięcia), eND (niskiego napięcia) | Gaz: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój i oznaczenie: GN (gazociąg niskiego ciśnienia) | Kanalizacja: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój: wymaga weryfikacji na mapie zasadniczej | Telekomunikacja: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój: wymaga weryfikacji na mapie zasadniczej | Ciepłownicza: Sieć obecna (w granicach działki) | Przekrój i oznaczenie: cd40 (ciepłociąg Ø 40 mm)
6. Ochrona gruntów rolnych i leśnych (KIEG)	Klasa/Użytek: B

7. WERDYKT KOŃCOWY DLA INWESTORA	**NO-GO / DECYZJA ODMOWNA – zidentyfikowano blokadę ustawową (sprawdź wykaz blokad i rekomendacji poniżej).**

WAŻNE WSKAZÓWKI I OSTRZEŻENIA PRZED ZŁOŻENIEM WNIOSKU W GMINIE:

1. BLOKADA USTAWOWA (LUKA PLANISTYCZNA PO 01.09.2026 R. - BRAK PLANU OGÓLNEGO W GMINIE WARSZAWA): Gmina nie uchwaliła jeszcze Planu Ogólnego Gminy (Brak uchwalonego Planu Ogólnego – projekt POG na etapie konsultacji społecznych.). Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. brak obowiązującego POG i wyznaczonego OUZ uniemożliwia obecnie wydanie pozytywnej decyzji WZ (złożenie wniosku teraz zakończy się odmową lub zawieszeniem postępowania).

II. ZESTAWIENIE OPTYMALNYCH PARAMETRÓW WPISANYCH DO FORMULARZA WNIOSKU WZ

Parametr z formularza wniosku WZ	Średnia z sąsiedztwa (GIS)	Wpisane MINIMUM	Wpisane MAKSIMUM (Chłonność)
Powierzchnia zabudowy [m^2] (Pkt 7.6.1)	Śr. 2273 m^2 (PZ: 49.0%)	**851 m^2**	**1135 m^2**
Powierzchnia biologicznie czynna [m^2] (Pkt 7.6.2)	Min. 25% pow. terenu	**1101 m^2**	**1457 m^2**
Szerokość elewacji frontowej [m] (Zał. B.4.1)	Śr. 68.0 m (tolerancja ±20%)	**33.8 m**	**45.0 m**
Suma pow. kondygnacji nadziemnych [m^2] (Zał. B.4.2)	Wskaźnik int.: 3.03	**4340 m^2**	**8172 m^2**
Liczba kondygnacji nadziemnych (Zał. B.4.3)	Zabudowa sąsiednia 1–2 kond.	**6**	**8**
Wysokość całkowita do kalenicy [m] (Zał. B.4.6)	Śr. 40.7 m (max 172.5 m)	**21,0 m**	**25,0 m**
Kąt nachylenia połaci dachowych [°] (Zał. B.4.7)	Dachy dwu- i wielospadowe	**0°**	**25°**
Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi	Wyznaczona z frontów sąsiadów	**9.7 m**	**zgodnie z zał. graficznym**

III. DOWÓD KONTYNUACJI FUNKCJI I GABARYTÓW ZABUDOWY W BUFORZE ANALIZY (4 STRONY ŚWIATA)

W ustawowym obszarze analizowanym o promieniu R = 200.0 m wokół działki nr 41 zinwentaryzowano łącznie 34 reprezentatywnych budynków sąsiednich (wyselekcjonowanych spośród 36 wszystkich obrysów

kubaturowych BDOT10k/EGiB w buforze wykazanych w załączonym zestawieniu Excel) tworzących wzorzec tzw. dobrego sąsiedztwa (art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.):
• od strony północnej: dz. nr 44 (39) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1154 m^2, pow. dz. 3110 m^2, PZ 37.1%, wys. 62.3 m, odl. 0.2 m); dz. nr 27 (47) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1080 m^2, pow. dz. 1402 m^2, PZ 77.0%, wys. 31.9 m, odl. 11.0 m); dz. nr 19/1 (49) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 626 m^2, pow. dz. 972 m^2, PZ 64.4%, wys. 20.5 m, odl. 12.0 m); dz. nr 19/1 (3) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 610 m^2, pow. dz. 972 m^2, PZ 62.8%, wys. 62.3 m, odl. 18.4 m); dz. nr 20/2 (49) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1050 m^2, pow. dz. 1865 m^2, PZ 56.3%, wys. 172.5 m, odl. 24.0 m); dz. nr 16 (5) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 858 m^2, pow. dz. 2686 m^2, PZ 32.0%, wys. 16.7 m, odl. 42.5 m); dz. nr 12 (3) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 796 m^2, pow. dz. 798 m^2, PZ 85.0%, wys. 39.5 m, odl. 68.9 m); dz. nr 10 (5) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 824 m^2, pow. dz. 1014 m^2, PZ 81.2%, wys. 35.7 m, odl. 77.2 m)
• od strony wschodniej: dz. nr 32/2 (43) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 970 m^2, pow. dz. 14124 m^2, PZ 6.9%, wys. 12.9 m, odl. 27.0 m); dz. nr 24/35 (obr. 5-03-09) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 24634 m^2, pow. dz. 81338 m^2, PZ 30.3%, wys. 16.7 m, odl. 104.5 m)
• od strony południowej: dz. nr 32/2 (59) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 3467 m^2, pow. dz. 14124 m^2, PZ 24.5%, wys. 47.1 m, odl. 23.3 m); dz. nr 32/2 (59) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1970 m^2, pow. dz. 14124 m^2, PZ 14.0%, wys. 12.9 m, odl. 29.2 m); dz. nr 32/2 (59) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 16331 m^2, pow. dz. 14124 m^2, PZ 85.0%, wys. 16.7 m, odl. 40.0 m); dz. nr 32/2 (41) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1432 m^2, pow. dz. 14124 m^2, PZ 10.1%, wys. 88.9 m, odl. 105.9 m); dz. nr 33 (41) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 715 m^2, pow. dz. 16592 m^2, PZ 4.3%, wys. 20.5 m, odl. 122.1 m)
• od strony zachodniej: dz. nr 44 (39) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1374 m^2, pow. dz. 3110 m^2, PZ 44.2%, wys. 28.1 m, odl. 0.5 m); dz. nr 39 (48/54) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 2766 m^2, pow. dz. 5445 m^2, PZ 50.8%, wys. 24.3 m, odl. 2.5 m); dz. nr 44 (41) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1052 m^2, pow. dz. 3110 m^2, PZ 33.8%, wys. 28.1 m, odl. 7.8 m); dz. nr 39 (obr. 5-03-08) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 758 m^2, pow. dz. 5445 m^2, PZ 13.9%, wys. 5.3 m, odl. 25.4 m); dz. nr 23 (43) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 506 m^2, pow. dz. 891 m^2, PZ 56.7%, wys. 20.5 m, odl. 34.1 m); dz. nr 23 (43A) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 569 m^2, pow. dz. 891 m^2, PZ 63.8%, wys. 16.7 m, odl. 57.8 m); dz. nr 21 (45) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1101 m^2, pow. dz. 1436 m^2, PZ 76.7%, wys. 28.1 m, odl. 69.7 m); dz. nr 15/1 (12) – Zabudowa wielorodzinna / usługowo-biurowa (pow. zab. 1831 m^2, pow. dz. 2200 m^2, PZ 83.2%, wys. 39.5 m, odl. 89.8 m)

Wykryte podmioty gospodarcze (CEIDG / KRS) w obszarze analizowanym – twardy dowód na kontynuację funkcji usługowej:

- [KRS] MEDIA EVOLUTIONS SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. EMILII PLATER 53, dz. 43)
- [KRS] "POLSKA FUNDACJA NARODOWA" (warszawa, ul. ALEJA JANA PAWŁA II 12, dz. 15/1)
- [KRS] AFC GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. ZŁOTA 59, dz. 32/2)
- [KRS] ATRIUM COMPLEX SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. EMILII PLATER 53, dz. 43)
- [KRS] POLAF POLISH PROPCO 8 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W LIKWIDACJI (warszawa, ul. ZŁOTA 59, dz. 32/2)
- [KRS] GROW YOUR GAME SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. EMILII PLATER 53, dz. 43)

• [KRS] WARSAW SPIRE TOWER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. EMILII PLATER 53, dz. 43)
• [KRS] PVS 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. ZŁOTA 59, dz. 32/2)
• [KRS] OPDENERGY GENERATION POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. ZŁOTA 59, dz. 32/2)
• [KRS] ACCOLADE PL 44 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. EMILII PLATER 53, dz. 43)
• [KRS] YUNOVIK-TRADE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. ZŁOTA 59, dz. 32/2)
• [KRS] LUPO IT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (warszawa, ul. PAŃSKA 7, dz. 8)

IV. REKOMENDOWANY PLAN DZIAŁANIA DLA INWESTORA (Z UWAGI NA WYKRYTĄ BLOKADĘ NO-GO)

1. UWAGA PRZED ZŁOŻENIEM WNIOSKU: W obecnym stanie prawnym na działce nr 41 występują przeszkody ustawowe opisane w sekcji ostrzeżeń powyżej. Przygotowany plik '01_Wniosek_o_wydanie_decyzji_WZ_WYPELNIONY.docx' należy złożyć w urzędzie (Prezydent Miasta Warszawa) dopiero po usunięciu wskazanej blokady (np. po wejściu w życie Planu Ogólnego Gminy z wyznaczoną strefą OUZ lub po wyłączeniu użytków chronionych w Pkt 7.2)!

2. ZŁÓŻ GOTOWY WNIOSEK O MAPĘ ZASADNICZĄ DO STAROSTWA (PODGiK): Wydrukuj i podpisz załączony w pakiecie gotowy plik '06_Wniosek_do_Starostwa_o_Mape_Zasadnicza_P_P1_RODO_Dz_...pdf' (Formularz P + P1 + RODO) i złóż go w Starostwie Powiatowym (lub przez ePUAP), aby otrzymać mapę zasadniczą w skali 1:500 / 1:1000 obejmującą działkę nr 41 oraz bufor 200.0 m.

3. DOŁĄCZ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY Z KONCEPCJĄ ZAGOSPODAROWANIA: Wydrukuj załączony plik '04_Koncepcja_Graficzna_Zagospodarowania_WZ_1_1000.pdf' pokazujący granice terenu inwestycji oraz planowany sposób zagospodarowania.

4. OPŁATA SKARBOWA: Jeżeli jesteś właścicielem lub użytkownikiem wieczystym działki nr 41, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest CAŁKOWICIE ZWOLNIONE z opłaty skarbowej (0 zł). Jeżeli nie jesteś jeszcze właścicielem działki (np. badasz działkę przed zakupem), opłata skarbowa wynosi 598,00 zł płatne na konto Urzędu (Prezydent Miasta Warszawa).

5. TERMIN USTAWOWY PO ZŁOŻENIU KOMPLETNEGO WNIOSKU: Organ (Prezydent Miasta Warszawa) ma obowiązek wydać decyzję w terminie 90 dni (art. 51 ust. 2 u.p.z.p. pod rygorem kary 500 zł za każdy dzień zwłoki – uwaga: przepisy o naliczaniu kar 500 zł/dzień za nieterminowe wydanie decyzji WZ są obecnie zawieszone i prawdopodobnie zaczną ponownie obowiązywać od początku 2028 roku).

V. WYKAZ WŁAŚCIWYCH MIEJSCOWO URZĘDÓW I INSTYTUCJI UZGADNIAJĄCYCH DECYZJĘ WZ (GMINA WARSZAWA):

Właściwy organ / instytucja w procedurze WZ (Art. 53 ust. 4 u.p.z.p.)	Nazwa i adres ustalony dla położenia działki
1. Organ wydający decyzję WZ (miejsce złożenia wniosku WZ)	Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa (tel. 22 443 00 00)
2. Starostwo Powiatowe / PODGiK (mapa zasadnicza + uzgodnienie gruntów rolnych)	BGiK, Sandomierska 12, 02-567 Warszawa (tel. 22 443 16 00)
3. Zarządca dróg powiatowych (uzgodnienie zjazdu – art. 53 ust. 4 pkt 9 u.p.z.p.)	Zarząd Dróg Miejskich, Chmielna 120, 00-801 Warszawa

4. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (melioracje i wody)	Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa (tel. 22 587 02 11)
5. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska (RDOŚ)	Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa (tel. 22 556 56 00)
6. Wojewódzki Konserwator Zabytków (WUOZ)	Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Nowy Świat 18/20
7. Państwowa Inspekcja Sanitarna (Sanepid – uzgodnienie higieniczno-sanitarne)	Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w m.st. Warszawie, Jana Kochanowskiego 21, 01-864 Warszawa (tel. 22 310 79 00)

⛔ **WERDYKT INWESTYCYJNY: STATUS NO-GO (ZIDENTYFIKOWANO BLOKADY PLANISTYCZNE / ŚRODOWISKOWE)**

⚠ **Działka ma status NO-GO lub ograniczenia w MPZP / Planie Ogólnym?**

👉 **KLIKNIJ TUTAJ: Zamów analizę szans na odrolnienie lub wniosek do POG / MPZP (KREATUS)**

💡 Zamawiając wniosek do POG/MPZP, odwołanie lub koncepcję urbanistyczną w KREATUS, całość opłaty za ten pakiet odliczamy od ceny przyszłych usług! Tel. +48 33 300 34 80 | biuro@kreatus.eu

🌍 **Potrzebujesz pełnego raportu Due Diligence (z analizą firm, pozwoleń GUNB i spadków terenu NMT) lub innych analiz GIS?**

↗ **Otwórz w sklepie: shop.crazygroup.app**

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA I OBSZAR ANALIZOWANY (SKALA ORIENTACYJNA 1:2000)

