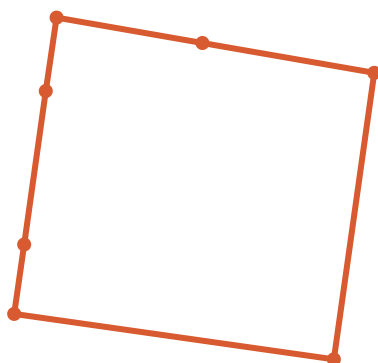


# Raport analizy urbanistycznej działki

dz. 37/4 · obręb 0008 · gm. Ożarów Mazowiecki (miasto)



Profesjonalna analiza due diligence działki inwestycyjnej  
data analizy: 2026-08-11

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Działka nr   | 37/4                       |
| Obręb        | 0008                       |
| Gmina        | Ożarów Mazowiecki (miasto) |
| Powiat       | warszawski zachodni        |
| Województwo  | mazowieckie                |
| Data analizy | 2026-08-11                 |

**Cel inwestycji** Dom jednorodzinny

## Dokumenty źródłowe

| Lp. | Typ            | Nazwa / sygnatura                                                                      | Data       | Status      |
|-----|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 1   | Brief klienta  | Wytyczne: Ożarów Mazowiecki, obręb 0008, dz. 37/4, cel: dom jednorodzinny              | 2026-08-11 | Przyjęto    |
| 2   | Dane publiczne | ULDK, KIEG, MZP, GDOŚ, PGWWP, RCN, GESUT, KIMPZP, POG (usługi GUGiK/Wody Polskie/GDOŚ) | 2026-08-11 | Cross-check |

Klient nie dostarczył dokumentów źródłowych (MPZP, WZ, KW, wypis EGiB). Kluczowe parametry prawne i planistyczne oznaczono jako „wymaga weryfikacji”.

## 1. Podsumowanie wykonawcze

 **PILNE — OKNO CZASOWE (do 31.08.2026 pozostało 20 dni)** Działka nie jest objęta MPZP, a klient nie dostarczył decyzji WZ. Ustawowy termin uchwalenia planów ogólnych to **31.08.2026** — za **20 dni**. Wnioski o WZ złożone PRZED wejściem w życie Planu Ogólnego gminy są co do zasady prowadzone na dotychczasowych zasadach; po wejściu POG nowe WZ mogą być wydawane co do zasady wyłącznie w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy (OUZ). **Rekomendacja: rozważyć pilne złożenie wniosku o WZ do Urzędu Miejskiego w Ożarowie Mazowieckim jeszcze przed uchwaleniem POG** — może to zabezpieczyć możliwość uzyskania decyzji (WZ wydana od 1.01.2026 jest ważna 5 lat, art. 64c u.p.z.p.). Status POG i przynależność działki do OUZ wymagają weryfikacji w urzędzie gminy. *(wg stanu prawnego na dzień analizy; przepisy podlegają zmianom)*

Ocena ogólna: **WARUNKOWA**

**Przeznaczenie terenu:** Brak MPZP i brak dostarczonej WZ — przeznaczenie i parametry zabudowy zostaną określone dopiero w decyzji o warunkach zabudowy; sąsiedztwo miejskie w Ożarowie Mazowieckim wskazuje na charakter zabudowy mieszkaniowej.

### Maksymalny potencjał inwestycyjny:

Bez MPZP i bez WZ parametry zabudowy nie są znane — wiążące ustali dopiero decyzja WZ na podstawie analizy urbanistycznej sąsiedztwa. Poniżej kalkulacja ILUSTRACYJNA dla typowych parametrów zabudowy jednorodzinnej (założenia w §4.5).

| Parametr                  | Wartość                                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia działki      | 943 m <sup>2</sup> (obliczona z obrysu ULDK — do potwierdzenia wypisem EGiB) |
| Max powierzchnia zabudowy | wymaga ustalenia w WZ (ilustracyjnie ~30% = ~283 m <sup>2</sup> )            |

| Parametr                    | Wartość                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Szacowana max PUM           | wymaga ustalenia w WZ (ilustracyjnie — §4.5) |
| Szacowana liczba lokali     | 1 dom jednorodzinny                          |
| Wymagane miejsca parkingowe | ustala WZ (typowo 1–2 na dom)                |

**Kluczowe ryzyka:** 1. Brak MPZP i WZ + kończące się okno czasowe reformy planistycznej (POG) — patrz nota pilna. 2. Brak uchwalonego Planu Ogólnego gminy — po uchwaleniu warunki zabudowy działki mogą się zmienić. 3. Nieustalony stan prawny (KW) i użytek gruntowy (EGiB) — wymaga potwierdzenia dokumentami.

**Rekomendacja:** Warunkowo pozytywna — działka położona w mieście, przy istniejącym uzbrojeniu, bez wykrytych ograniczeń środowiskowych. Przed zakupem: pilne złożenie wniosku o WZ (okno 20 dni), pozyskanie wypisu z EGiB i aktualnego odpisu KW.

## 2. Dane ewidencyjne działki

### 2.1. Lokalizacja i geometria

| Parametr                    | Wartość                                                                                                                                                   | Źródło               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Numer działki               | 37/4                                                                                                                                                      | Brief klienta / ULDK |
| Obręb ewidencyjny           | 0008                                                                                                                                                      | Brief klienta / ULDK |
| Powierzchnia                | 943 m <sup>2</sup> — powierzchnia obliczona z geometrii ewidencyjnej ULDK (pole powierzchni niepublikowane przez gminę) — do potwierdzenia wypisem z EGiB | ULDK<br>GUGiK        |
| Powierzchnia z KW           | Nieudostępniane — do potwierdzenia odpisem KW                                                                                                             | —                    |
| Kształt działki             | Zbliżony do prostokąta (wg obrysu ULDK)                                                                                                                   | ULDK<br>(obrys)      |
| Wymiary działki (szacowane) | ~34 m × ~28 m [szacunkowe — z obrysu]                                                                                                                     | ULDK<br>(obrys)      |
| Dostęp do drogi             | Nieustalony — wymaga weryfikacji (zob. §3.6)                                                                                                              | —                    |
| Kategoria drogi przyległej  | Wymaga weryfikacji                                                                                                                                        | —                    |

**Rozbieżności:** Powierzchnia, gmina i identyfikator z ULDK zgodne z briefem klienta. Brak rozbieżności do odnotowania.

## 2.2. Użytek gruntowy i klasyfikacja

| Symbol                                                              | Nazwa | Powierzchnia | Klasa |
|---------------------------------------------------------------------|-------|--------------|-------|
| Nieudostępniane przez gminę w krajowej integracji ewidencji gruntów | —     | —            | —     |

**Użytek gruntowy i klasa:** nieudostępniane przez gminę w krajowej integracji ewidencji gruntów (KIEG) — do ustalenia z wypisu z rejestru gruntów (starostwo / Urząd Miejski w Ożarowie Mazowieckim, opłata ok. 50–150 zł).

**Konieczność odrolnienia:** Rozstrzygnięcie warunkowe — bez ustalonego użytku nie można potwierdzić, czy grunt jest rolny (zob. §6.3).

## 2.3. Stan prawny (Księga Wieczysta)

| Parametr        | Wartość                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| Numer KW        | Nieustalony — klient nie dostarczył odpisu KW |
| Forma własności | Wymaga weryfikacji                            |
| Właściciel      | Wymaga weryfikacji                            |

Odpis KW nie dostarczony. Podgląd online: <https://ekw.ms.gov.pl/> — Dział III (służebności, roszczenia, ostrzeżenia) i Dział IV (hipoteki) wymagają weryfikacji przed transakcją.

### Dział III — prawa, roszczenia, ograniczenia:

| Lp. | Typ wpisu                     | Treść | Ryzyko    |
|-----|-------------------------------|-------|-----------|
| —   | Wymaga weryfikacji odpisem KW | —     | zob. §5.1 |

### Dział IV — hipoteki:

| Lp. | Typ                           | Kwota | Wierzyciel | Ryzyko    |
|-----|-------------------------------|-------|------------|-----------|
| —   | Wymaga weryfikacji odpisem KW | —     | —          | zob. §5.1 |

## 2.4. Uzbrojenie terenu

| Medium                | Dostępność                                 | Uwagi                                       |
|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Woda                  | Sieć przy granicy (orientacyjnie do ~20 m) | wg GESUT; przyłącze i warunki wydaje gestor |
| Kanalizacja sanitarna | Sieć przy granicy (orientacyjnie do ~20 m) | wg GESUT; potwierdzić u gestora             |

| Medium                | Dostępność                                 | Uwagi                                |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| Kanalizacja deszczowa | Nieudostępniane w GESUT                    | do potwierdzenia u gestora           |
| Energia elektryczna   | Sieć przy granicy (orientacyjnie do ~20 m) | wg GESUT; warunki przyłączenia u OSD |
| Gaz                   | Sieć przy granicy (orientacyjnie do ~20 m) | wg GESUT; potwierdzić u gestora      |
| Telekomunikacja       | Sieć przy granicy (orientacyjnie do ~20 m) | wg GESUT                             |

Lokalizacja sieci ORIENTACYJNA (raster GESUT nie podaje dokładnej odległości). Sygnał o dostępności mediów — NIE potwierdza przyłącza. Pokrycie GESUT jest niepełne; warunki techniczne wydaje gestor sieci.

### 3. Ustalenia planistyczne

#### 3.1. Dokument planistyczny

| Parametr                  | Wartość                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|
| Typ dokumentu             | Brak MPZP; brak dostarczonej WZ                        |
| Numer uchwały / decyzji   | Nie dotyczy — wymaga weryfikacji                       |
| Data uchwalenia / wydania | —                                                      |
| Organ                     | —                                                      |
| Symbol terenu             | Brak — nie wykryto MPZP w KIMPZP (możliwa biała plama) |

#### 3.2. Przeznaczenie terenu

|                     | Opis                                      | Źródło |
|---------------------|-------------------------------------------|--------|
| <b>Podstawowe</b>   | Wymaga ustalenia w decyzji WZ (brak MPZP) | —      |
| <b>Dopuszczalne</b> | Wymaga ustalenia w decyzji WZ             | —      |
| <b>Zakazane</b>     | Wymaga ustalenia w decyzji WZ             | —      |

### 3.3. Parametry zabudowy

| Parametr                     | Wartość               | Źródło (§) |
|------------------------------|-----------------------|------------|
| Max wysokość zabudowy        | Wymaga ustalenia w WZ | —          |
| Max liczba kondygnacji       | Wymaga ustalenia w WZ | —          |
| Max intensywność zabudowy    | Wymaga ustalenia w WZ | —          |
| Max powierzchnia zabudowy    | Wymaga ustalenia w WZ | —          |
| Min powierzchnia zabudowy    | Wymaga ustalenia w WZ | —          |
| Min pow. biologicznie czynna | Wymaga ustalenia w WZ | —          |

### 3.4. Linie zabudowy

| Typ              | Opis                  | Źródło |
|------------------|-----------------------|--------|
| Obowiązująca     | Wymaga ustalenia w WZ | —      |
| Nieprzekraczalna | Wymaga ustalenia w WZ | —      |

### 3.5. Dach i elewacja

| Parametr             | Wartość                                                  | Źródło |
|----------------------|----------------------------------------------------------|--------|
| Typ dachu            | Wymaga ustalenia w WZ                                    | —      |
| Kąt nachylenia       | Wymaga ustalenia w WZ                                    | —      |
| Pokrycie             | Wymaga ustalenia w WZ                                    | —      |
| Kolorystyka elewacji | Wymaga ustalenia w WZ / uchwała krajobrazowa (zob. §7.3) | —      |

### 3.6. Parking, komunikacja i zjazd

| Parametr                                | Wartość                                                                                                                      | Źródło         |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Wymagania parkingowe                    | Ustali WZ (typowo 1–2 na dom jednorodzinny)                                                                                  | —              |
| Obsługa komunikacyjna                   | Wymaga weryfikacji                                                                                                           | —              |
| Kategoria drogi przyległej              | Wymaga weryfikacji — mapy.geoportal.gov.pl                                                                                   | —              |
| Zarządca drogi                          | Wymaga weryfikacji                                                                                                           | —              |
| Zezwolenie na lokalizację/budowę zjazdu | Wymagane dla każdej drogi publicznej (art. 29 u.d.p.); organ i tryb zależne od kategorii drogi — do ustalenia po weryfikacji | art. 29 u.d.p. |

| Parametr          | Wartość                                                                                 | Źródło |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Uwagi dot. zjazdu | Kategoria drogi nieustalona z dokumentów; automatyczne źródła (BDOT10k/OSM) niedostępne | —      |

**Dostęp do drogi publicznej (art. 2 pkt 14 u.p.z.p.):** dostępu nie da się ustalić z dostarczonych dokumentów. Konieczne sprawdzenie: czy działka graniczy z drogą publiczną, czy prowadzi do niej droga wewnętrzna z tytułem prawnym, względnie służebność drogowa w Dziale III KW. Status: **nieustalony — wymaga weryfikacji** (zob. ryzyko R05 w §5.1).

### 3.7. Strefy ochronne i ograniczenia

| Strefa         | Występuje   | Opis                                                                                                                                                                    | Źródło                    |
|----------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Konserwatorska | Nie wykryto | Analiza punktowa w centroidzie działki wg NID, stan na 2026-08-11; poza zakresem sprawdzenia: gminna ewidencja zabytków — potwierdzić w gminie i u WKZ                  | NID                       |
| Archeologiczna | Nie wykryto | Analiza punktowa wg NID, stan na 2026-08-11; poza zakresem: strefy AZP — potwierdzić w gminie i u WKZ. Zapytanie punktowe nie wyklucza strefy obejmującej część działki | NID                       |
| Krajobrazowa   | Nie wykryto | Wg danych GDOŚ (stan na 2026-08-11) na działce brak form ochrony przyrody (przecięcie geometrii działki)                                                                | GDOŚ WFS                  |
| Środowiskowa   | Nie wykryto | Wg danych GDOŚ (stan na 2026-08-11) brak form ochrony przyrody; brak stref ochronnych wód wg PGWWP                                                                      | GDOŚ / PGWWP WFS          |
| Techniczna     | Nie wykryto | Brak wykrytych obiektów liniowych ograniczających zabudowę w danych automatycznych                                                                                      | GESUT / dane automatyczne |

**Zagrożenie powodziowe:** Wg Map Zagrożenia Powodziowego (Wody Polskie, stan na 2026-08-11) działka leży poza obszarami zagrożenia powodziowego (przecięcie geometrii działki).

**Ochrona przyrody:** Wg danych GDOŚ (stan na 2026-08-11) na działce brak form ochrony przyrody.

### 3.8. Ustalenia szczególne

Brak dokumentu planistycznego do analizy. Ustalenia szczególne (zakaz podziału, zabudowa w granicy, wymogi materiałowe) zostaną określone w decyzji WZ oraz — jeśli obowiązuje — w uchwale krajobrazowej gminy.

### 3.9. Analiza działki wąskiej

Wymiary szacowane z obrysu ULDK: ~34 m × ~28 m — oba wymiary ≥ 16 m. **Nie dotyczy — oba wymiary działki ≥ 16 m** (wymiary szacunkowe z obrysu; do potwierdzenia wyrzysem z mapy)

ewidencyjnej — jeżeli faktyczna szerokość działki okaże się mniejsza niż 16 m, zastosowanie znajdują przepisy §12 rozporządzenia ws. warunków technicznych).

## 4. Potencjał inwestycyjny — kalkulacja

Kalkulacja ma charakter ILUSTRACYJNY. Brak MPZP i brak dostarczonej WZ — wiążące parametry ustali dopiero decyzja WZ na podstawie analizy urbanistycznej sąsiedztwa. Przyjęto typowe wartości dla zabudowy jednorodzinnej wyłącznie dla zobrazowania rzędu wielkości.

### 4.1. Dane wejściowe

| Parametr                  | Wartość                                 | Źródło            |
|---------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| Powierzchnia działki      | 943 m <sup>2</sup> [obliczona z obrysu] | ULDK              |
| Max powierzchnia zabudowy | ~30% [założenie ilustracyjne]           | typowa wartość WZ |
| Max intensywność zabudowy | ~0,6 [założenie ilustracyjne]           | typowa wartość WZ |
| Max liczba kondygnacji    | 2 [założenie ilustracyjne]              | typowa wartość WZ |
| Max wysokość              | ~9 m [założenie ilustracyjne]           | typowa wartość WZ |

### 4.2. Obliczenia

#### Powierzchnia zabudowy:

$$PZ = 943 \text{ m}^2 \times 30\% = 282,9 \text{ m}^2$$

#### PUM z intensywności zabudowy:

$$\begin{aligned} PC_1 &= 943 \text{ m}^2 \times 0,6 = 565,8 \text{ m}^2 \quad (\text{pow. całkowita}) \\ PUM_1 &= 565,8 \times 0,78 = 441,3 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### PUM z kondygnacji:

$$\begin{aligned} PC_2 &= 282,9 \times 2 = 565,8 \text{ m}^2 \quad (\text{pow. całkowita}) \\ PUM_2 &= 565,8 \times 0,78 = 441,3 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

#### Efektywna PUM:

$$PUM = \text{MIN}(441,3; 441,3) = 441,3 \text{ m}^2$$

Parametr limitujący: parametry ilustracyjne zbieżne

### Walidacja krzyżowa (4a):

intensywność wynikowa =  $(282,9 \times 2) / 943 = 0,60 \leq 0,6 \rightarrow OK$

### Weryfikacja wysokości:

Max kondygnacje z wysokości =  $FLOOR(9 / 3,0) = 3$

Limit kondygnacji (2) jest niższy niż z wysokości  $\rightarrow$  wysokość nie ogranicza

Dla celu „dom jednorodzinny” powierzchnia użytkowa typowego domu wynosi realistycznie **150–250 m<sup>2</sup>** — znacznie poniżej teoretycznego maksimum 441 m<sup>2</sup>. Wartość maksymalna to iloczyn założeń ilustracyjnych, nie zobowiązanie WZ.

### 4.3. Szacowana liczba lokali

Zabudowa jednorodzinna — cel „dom jednorodzinny”. Przyjęto **1 budynek** (brak MPZP/WZ limitującego liczbę budynków). Tabela segmentów lokali (popularny/standard/premium) nie ma zastosowania dla zabudowy jednorodzinnej.

### 4.4. Powierzchnia biologicznie czynna

PBC (ilustracyjnie, przy min. 50%) =  $943 \text{ m}^2 \times 50\% = 471,5 \text{ m}^2$

PZ + PBC =  $282,9 + 471,5 = 754,4 \text{ m}^2$

Weryfikacja:  $754,4 \leq 943 \text{ m}^2 \rightarrow OK$

### 4.5. Założenia

Wsp. PUM/kondygnacja: 0,78 | Wys. kondygnacji: 3,0 m | Parametry PZ/intensywność/kondygnacje/PBC — WARTOŚCI ILUSTRACYJNE (typowe dla zabudowy jednorodzinnej), nie pochodzą z MPZP ani WZ. Wiążące parametry ustali decyzja WZ na podstawie analizy sąsiedztwa (zwykle wartości NIŻSZE niż przyjęte maksima). Kalkulacja nie uwzględnia kondygnacji podziemnych.

## 5. Ograniczenia i ryzyka

### 5.1. Matryca ryzyk

#### KRYTYCZNE

**Brak MPZP i WZ + kończące się okno reformy planistycznej**

Do 31.08.2026 zostało 20 dni. Po wejściu POG nowe WZ co do zasady tylko w OUZ; poza OUZ uzyskanie WZ może stać się niemożliwe. Status OUZ dla działki nieustalony

↳ Pilnie złożyć wnioski o WZ przed uchwaleniem POG; potwierdzić status POG/OUZ w urzędzie gminy

**ISTOTNE****Brak uchwalonego Planu Ogólnego gminy**

Po uchwaleniu POG warunki zabudowy działki mogą się zmienić

↳ Monitorować Rejestr Urbanistyczny + BIP gminy; zapytać w urzędzie o etap prac i planowaną strefę

**ISTOTNE****Nieustalony stan prawny (KW)**

Klient nie dostarczył odpisu KW — Dział III (służebności, roszczenia, ostrzeżenia) i IV (hipoteki) nieznane

↳ Pozyskać aktualny odpis KW przed transakcją ([ekw.ms.gov.pl](http://ekw.ms.gov.pl))

**ISTOTNE****Nieustalony użytek gruntowy / możliwe odrolnienie**

Użytek i klasa nieudostępniane w KIEG — nie wiadomo czy grunt rolny

↳ Pozyskać wypis z rejestru gruntów (starostwo/urząd miasta)

**ISTOTNE****Dostęp do drogi publicznej nieustalony**

Z dostępnych danych nie da się potwierdzić dostępu (bezpośredni / droga wewnętrzna / służebność)

↳ Zweryfikować granicę z drogą publiczną, tytuł do drogi wewnętrznej i Dział III KW

**ISTOTNE****Kategoria drogi przyległej nieustalona**

Automatyczne źródła (BDOT10k/OSM) niedostępne — brak potwierdzenia kategorii i zarządcy

↳ Ustalić kategorię drogi ([mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl) / gmina) przed planowaniem zjazdu

**5.2. Ryzyka krytyczne — szczegóły**

**R01 — okno czasowe reformy planistycznej.** Działka nie ma MPZP ani dostarczonej WZ. Ustawowy termin uchwalenia planów ogólnych to 31.08.2026 (za 20 dni). Wnioski o WZ złożone przed wejściem w życie POG są co do zasady prowadzone na dotychczasowych zasadach — złożenie wniosku o WZ jeszcze przed uchwaleniem POG może zabezpieczyć możliwość jej uzyskania. Po wejściu POG nowe WZ co do zasady mogą być wydawane wyłącznie w Obszarze Uzupełnienia Zabudowy; jeśli działka znajdzie się poza OUZ, uzyskanie WZ może stać się niemożliwe. Decyzja WZ wydana od 1.01.2026 jest ważna 5 lat (art. 64c u.p.z.p.). Status POG gminy oraz przynależność działki do OUZ wymagają weryfikacji w urzędzie gminy / Rejestrze Urbanistycznym. *(wg stanu prawnego na dzień analizy; przepisy podlegają zmianom)*

**5.3. Wymagane działania przed inwestycją**

| Lp. | Działanie                    | Priorytet | Szac. koszt                                                    | Szac. czas               | Kto realizuje        |
|-----|------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| 1   | Złożenie wniosku o WZ (przed | Krytyczny | opłata skarbową 598 zł (zwolnienie dla właściciela/użytkownika | 2–4 mies. (postępowanie) | Inwestor / urbanista |

| Lp. | Działanie                                               | Priorytet | Szac. koszt                                       | Szac. czas | Kto realizuje      |
|-----|---------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|------------|--------------------|
|     | uchwaleniem POG)                                        |           | wieczystego) (wg stanu prawnego na dzień analizy) |            |                    |
| 2   | Pozyskanie aktualnego odpisu KW                         | Wysoki    | ok. 20–30 zł                                      | 1 dzień    | Inwestor           |
| 3   | Pozyskanie wypisu z rejestru gruntów (użytek/klasa)     | Wysoki    | ok. 50–150 zł                                     | 1–7 dni    | Inwestor           |
| 4   | Ustalenie dostępu do drogi publicznej i kategorii drogi | Wysoki    | —                                                 | 1–2 tyg.   | Inwestor / geodeta |
| 5   | Weryfikacja statusu POG/OUZ w urzędzie gminy            | Wysoki    | —                                                 | 1–2 tyg.   | Inwestor           |

## 6. Procedury wymagane przed inwestycją

### 6.1. Mapa drogowa inwestycji

| Krok | Działanie                                                   | Typ        | Organ                             | Szac. czas | Szac. koszt                         | Status       |
|------|-------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------------|--------------|
| 1    | Pozyskanie wypisu z EGiB i odpisu KW                        | RÓWNOLEGŁE | Starostwo / Sąd wieczystoksięgowy | 1–7 dni    | ~70–180 zł                          | Do wykonania |
| 2    | Wniosek o decyzję WZ                                        | BLOKUJĄCE  | Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego   | 2–4 mies.  | 598 zł (zwolnienie dla właściciela) | Do wykonania |
| 3    | Warunki techniczne przyłączy (woda, kanalizacja, prąd, gaz) | RÓWNOLEGŁE | Gestorzy sieci                    | 1–2 mies.  | wg gestora                          | Do wykonania |

| Krok | Działanie                               | Typ       | Organ                      | Szac. czas | Szac. koszt | Status       |
|------|-----------------------------------------|-----------|----------------------------|------------|-------------|--------------|
| 4    | Projekt budowlany + zezwolenie na zjazd | BLOKUJĄCE | Architekt / zarządca drogi | 2–4 mies.  | wg projektu | Do wykonania |
| 5    | Pozwolenie na budowę / zgłoszenie       | BLOKUJĄCE | Starostwo powiatowe        | 1–3 mies.  | opłaty adm. | Do wykonania |

**Legenda typów:** BLOKUJĄCE = wymagane przed kolejnym krokiem | RÓWNOLEGŁE = można realizować jednocześnie | OPCJONALNE = rekomendowane, niekonieczne

## 6.2. Szacowany łączny czas przygotowania inwestycji

Czas minimalny (optymistyczny): 8 miesięcy  
 Czas realny (scenariusz bazowy): 12 miesięcy  
 Czas maksymalny (pesymistyczny): 18+ miesięcy

Czynnik krytyczny (bottleneck): Decyzja WZ – jej uzyskanie warunkuje projekt i pozwolenie na budowę; dodatkowe ryzyko czasowe z reformy planistycznej (POG)

## 6.3. Odrolnienie / wyłączenie z produkcji rolnej lub leśnej

**WARUNKOWO — do ustalenia po pozyskaniu wypisu z rejestru gruntów.** Użytek gruntowy i klasa nie są udostępniane przez gminę w krajowej integracji ewidencji gruntów. Ocena zależna od użytku i klasy: - Jeżeli działka to już teren zabudowany/zurbanizowany (B, Bi, Bp, Ba) — odrolnienie nie jest wymagane. - Jeżeli grunt rolny klasy IV–VI z gleb mineralnych — decyzja o wyłączeniu co do zasady nie jest wymagana (art. 11 ust. 1 UoOGRL). - Jeżeli grunt rolny klasy I–III lub gleby organiczne — wymagana decyzja o wyłączeniu (starosta).

Dodatkowo: działka leży w granicach administracyjnych miasta Ożarów Mazowiecki, więc do zmiany przeznaczenia nie stosuje się przepisów rozdziału 2 UoOGRL (art. 10a — zgoda MRiRW/marszałka nie jest wymagana na żadnym etapie). Pozostaje ewentualnie sama decyzja o wyłączeniu z produkcji, jeśli klasa/pochodzenie gleby tego wymaga. (wg stanu prawnego na dzień analizy)

## 6.4. Podział lub scalenie działek

NIE — inwestycja obejmuje jedną działkę ewidencyjną. Podział/scalenie nie są wymagane.

## 7. Analiza otoczenia

### 7.1. Zgodność z Planem Ogólnym / MPZP

Dla tej działki nie wykryto uchwalonego ani projektowanego Planu Ogólnego w krajowej usłudze GUGiK (stan na 2026-08-11). Najpewniej gmina nie ma jeszcze uchwalonego POG — ustawowy termin to 31.08.2026 (był przesuwany nowelizacjami), a plany są uchwalane etapami. Brak danych w usłudze nie przesądza o braku planu (możliwa biała plama — dane jeszcze niezintegrowane).

Nie wykryto również MPZP w krajowej integracji (KIMPZP) — możliwa biała plama; do potwierdzenia w gminie / Rejestrze Urbanistycznym.

**Co robić:** (1) Monitorować status POG dla gminy w Rejestrze Urbanistycznym (rejestr-urbanistyczny.gov.pl) — od 1.10.2026 dostępne powiadomienia e-mail o zmianach; (2) sprawdzić BIP gminy (zakładka planowanie przestrzenne / uchwały) i zapytać w urzędzie o etap prac oraz planowaną strefę dla działki; (3) do czasu uchwalenia POG podstawą inwestycji pozostaje decyzja WZ (wnioski złożone przed 16.10.2025 zachowują dawne zasady; decyzje WZ wydane od 1.01.2026 są ważne 5 lat). Uchwalenie POG może zmienić warunki zabudowy dla tej działki — istotne ryzyko czasowe przy zakupie.

Zgodność z Planem Ogólnym gminy: **wymaga weryfikacji w urzędzie / BIP / Rejestrze Urbanistycznym.**

### 7.2. Sąsiedztwo

Działka położona w mieście Ożarów Mazowiecki (powiat warszawski zachodni), w strefie podmiejskiej aglomeracji warszawskiej. Uzbrojenie terenu obecne przy granicy działki (woda, kanalizacja, gaz, prąd, telekomunikacja — wg GESUT), co wskazuje na zurbanizowany charakter otoczenia. Szczegółowa analiza sąsiedztwa zostanie przeprowadzona w ramach analizy urbanistycznej do decyzji WZ.

### 7.3. Planowane zmiany w otoczeniu

Kluczowa zmiana: reforma planistyczna 2023 — uchwalenie Planu Ogólnego gminy (zob. §7.1, R01, R02).

Status MPZP i POG do weryfikacji przez: - BIP gminy: <https://www.google.com/search?q=BIP%20gmina%20Ożarów%20Mazowiecki%20biuletyn%20informacji%20publicznej>

- MPZP: <https://www.google.com/search?q=MPZP%20Ożarów%20Mazowiecki%20mazowieckie>

- Plan Ogólny: <https://www.google.com/search?q=plan%20ogólny%20gminy%20Ożarów%20Mazowiecki%20mazowieckie>

- Geoportal MPZP: [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gmap=gp0&LAYERS=G2\\_MPZP\\_WMS](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0&LAYERS=G2_MPZP_WMS)

- Rejestr Urbanistyczny: <https://rejestr-urbanistyczny.gov.pl/>

**Uchwała krajobrazowa gminy:** status wymaga weryfikacji (krajowa usługa w budowie). Jeśli gmina ją przyjęła, ogranicza reklamy, szyldy i ogrodzenia — do sprawdzenia w Rejestrze Urbanistycznym/BIP.

### 7.4. Ceny transakcyjne w okolicy (RCN)

| Parametr          | Działki gruntowe (niezabudowane)   | Nieruchomości zabudowane        |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Mediana ceny      | brak transakcji w promieniu 5000 m | 1 887 zł/m <sup>2</sup>         |
| Zakres cen        | —                                  | 1 887 – 1 887 zł/m <sup>2</sup> |
| Liczba transakcji | 0                                  | 1                               |

| Parametr   | Działki gruntowe (niezabudowane) | Nieruchomości zabudowane |
|------------|----------------------------------|--------------------------|
| Zakres dat | —                                | 2025-10                  |

Promień wyszukiwania: 5000 m.

**Grupa A — działki gruntowe niezabudowane:** brak transakcji tego rodzaju w promieniu 5000 m.

**Grupa B — nieruchomości gruntowe zabudowane** (cena zawiera wartość budynków — NIE jest ceną gruntu)

| Data    | Miejscowość | Pow. [m <sup>2</sup> ] | Cena [zł] | zł/m <sup>2</sup> |
|---------|-------------|------------------------|-----------|-------------------|
| 2025-10 | Duchnice    | 1 060                  | 2 000 000 | 1 887             |

Próbka jest za mała na wnioski (1 transakcja, mniej niż 5). Mediana grupy B (1 887 zł/m<sup>2</sup>) dotyczy nieruchomości zabudowanej — zawiera wartość budynku, więc nie opisuje wartości samego gruntu. Dla grupy A (działki niezabudowane) brak jakichkolwiek transakcji.

**Orientacyjna wartość działki:** Orientacyjnej wartości działki nie wyliczono — w promieniu wyszukiwania było za mało transakcji działek niezabudowanych (0, wymagane min. 5), a jedyna transakcja dotyczy nieruchomości zabudowanej, której cena zawiera wartość budynków. Brak podstawy do oszacowania wartości gruntu.

*Wartości poglądowe na podstawie cen transakcyjnych w okolicy (RCN GUGiK). Ceny historyczne; rejestr obejmuje część powiatów, dane mogą być niekompletne. Nie stanowi wyceny rzeczoznawcy majątkowego.*

## 8. Wnioski i rekomendacje

### 8.1. Ocena końcowa

Ocena warunkowa ( **ISTOTNE** ). Działka położona w mieście Ożarów Mazowiecki, przy istniejącym uzbrojeniu, bez wykrytych ograniczeń środowiskowych (powódź, ochrona przyrody, zabytki — brak trafień w danych automatycznych). Kluczowym czynnikiem jest brak MPZP i brak decyzji WZ w kontekście kończącego się okna reformy planistycznej — dominuje ryzyko proceduralno-czasowe (R01). Stan prawny (KW), użytek gruntowy i dostęp do drogi wymagają potwierdzenia dokumentami przed decyzją inwestycyjną. Po zabezpieczeniu ścieżki WZ i weryfikacji stanu prawnego działka rokuje pozytywnie dla zabudowy jednorodzinnej.

### 8.2. Rekomendowane następne kroki

- PILNE (okno 20 dni):** złożyć wniosek o WZ do Urzędu Miejskiego w Ożarowie Mazowieckim przed uchwaleniem POG.
- Pozyskać aktualny odpis KW i wypis z rejestru gruntów (użytek, klasa, powierzchnia ewidencyjna).
- Ustalić dostęp do drogi publicznej i kategorię drogi przyległej.

4. Zweryfikować status POG/OUZ w urzędzie gminy i Rejestrze Urbanistycznym.
5. Wystąpić o warunki techniczne przyłączy u gestorów sieci.

### 8.3. Rekomendowane konsultacje

| Specjalista             | Zakres                                                      | Priorytet |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| Urbanista               | Wniosek o WZ, analiza sąsiedztwa, status POG/OUZ            | Wysoki    |
| Prawnik (nieruchomości) | Weryfikacja KW (Dział III/IV), dostęp do drogi, stan prawny | Wysoki    |
| Geodeta                 | Potwierdzenie wymiarów i granic, dostęp do drogi            | Średni    |

### Źródła danych i stan na dzień

| Źródło                               | Stan na dzień | Uwagi                                   |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|
| ULDK GUGiK (geometria/identyfikacja) | 2026-08-11    | Powierzchnia obliczona z obrysu         |
| EGiB / KIEG WMS GUGiK (użytki)       | 2026-08-11    | Użytek/klasa niedostępniانة przez gminę |
| MZP powódź (Wody Polskie WFS)        | 2026-08-11    | Poza obszarami zagrożenia               |
| GDOŚ ochrona przyrody (WFS)          | 2026-08-11    | Brak form ochrony                       |
| PGWWP strefy wód (WFS)               | 2026-08-11    | Brak stref ograniczających              |
| BDOT10k / OSM droga                  | niedostępne   | Kategoria drogi wymaga weryfikacji      |
| RCN ceny (WFS GUGiK)                 | 2026-08-11    | 0 działek niezabudowanych, 1 zabudowana |
| GESUT media (GUGiK)                  | 2026-08-11    | Sieci przy granicy działki              |
| KIMPZP status planu                  | 2026-08-11    | Nie wykryto MPZP (możliwa biała plama)  |
| POG Plan Ogólny (GUGiK)              | 2026-08-11    | Brak strefy dla działki                 |
| NID zabytki                          | 2026-08-11    | Brak trafień (analiza punktowa)         |

*Raport ma charakter informacyjny i nie stanowi opinii urbanistycznej, prawnej ani wyceny nieruchomości. Dane pozyskano automatycznie — wyłącznie z publicznych usług danych przestrzennych; klient nie dostarczył dokumentów źródłowych, więc kluczowe parametry oznaczono jako »wymaga weryfikacji«. Ustalenia oparte na usługach automatycznych oznaczają brak WYKRYCIA zjawiska w danym źródle, a nie jego brak w terenie. Przed*

*decyzją inwestycyjną rekomenduje się weryfikację przez uprawnionego urbanistę, prawnika specjalizującego się w prawie nieruchomości oraz rzeczoznawcę majątkowego.*

---

*Raport wygenerowany przez Raport Działki · raportdzialki.pl | 2026-08-11*