



15T, Lebiodowa

Warszawa · m. st. Warszawa · województwo mazowieckie

TYP

Dom na działce

POWIERZCHNIA

679 m²

ID DZIAŁKI

146514_8.1320.16/6

CEL

Dom dla rodziny

Dobra lokalizacja dla rodziny, ale kluczowe luki prawne wymagają wyjaśnienia przed ofertą.

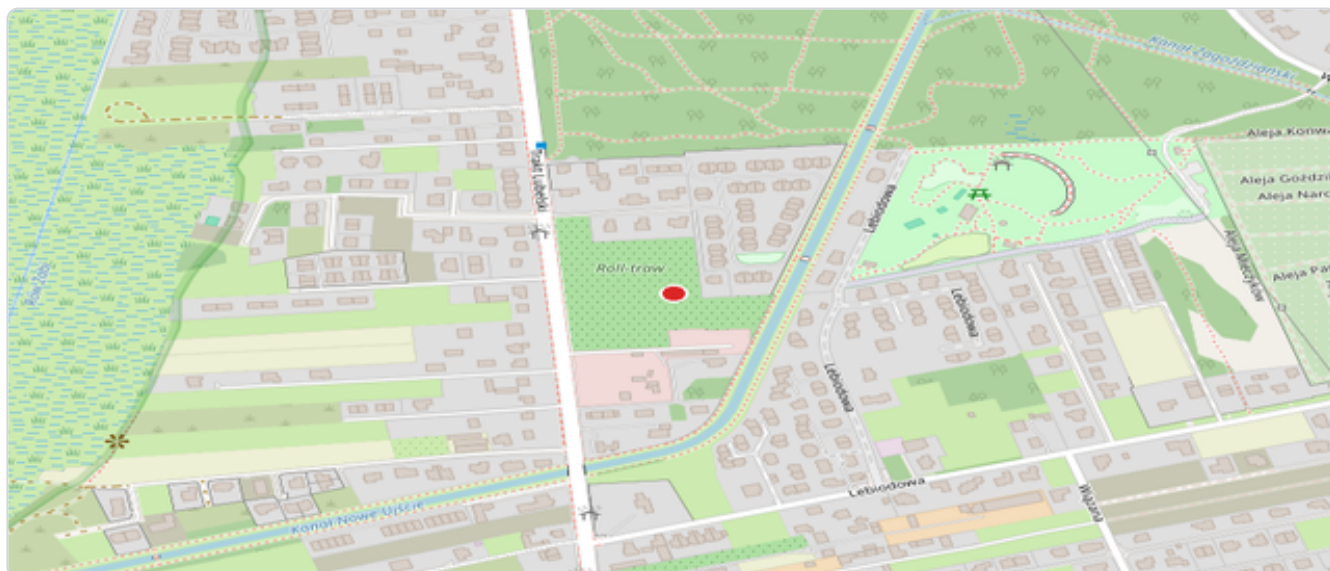
Nieruchomość przy Lebiodowej 15T leży w spokojnej, bezpiecznej dzielnicy Wawer, w strefie zabudowy jednorodzinnej (MPZP D4.1 MN), z pełnym uzbrojeniem i Parkiem Aktywności Rodzinnej dosłownie za płotem. Cena 8 716 PLN/m² jest około 18% poniżej mediany porównywalnych ofert w Zerzeniu i Wawrze — to realna przestrzeń negocjacyjna, ale też sygnał, że warto dociec przyczyny upustu. Krytycznym blokerem jest brak numeru księgi wieczystej: bez KW nie można potwierdzić własności, hipotek ani służebności. Równie pilne są: brak świadectwa energetycznego, nieznan rok budowy i stan techniczny budynku oraz niewyjaśniona uciążliwość terenu przemysłowego 253 m od działki. Po uzyskaniu KW, świadectwa energetycznego i raportu technicznego kupujący ma solidne podstawy do negocjacji ceny.

OCENA OGÓLNA

80 /100
Bardzo dobra

Cena		92
Planowanie		84
Środowisko		100
Uciążliwości		43
Infrastruktura		82
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 1 290 000 PLN (8 716 PLN/m²) · Mediana cen ofertowych podobnych nieruchomości online: 10 573 PLN/m² (n=6) · **-17,6% — Poniżej cen rynkowych**



Zeskanuj kod, aby otworzyć zawsze aktualną wersję online tego raportu.

Spis treści

Najważniejsze	3
Ryzyka	3
Szanse	4
Kontekst rynkowy	5
Sąsiedztwo i infrastruktura	6
Środowisko i zagrożenia naturalne	7
Bezpieczeństwo i przestępczość	7
Pozwolenia na budowę w okolicy	8
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	9
Lokalne newsy	13
Plan i ewidencja — prostym językiem	14
Dokumenty do uzyskania	14
Pytania do zadania	14
Jak powstał ten raport	15

Najważniejsze

- Numer KW jest warunkiem koniecznym — bez niego nie podpisuj nawet umowy rezerwacyjnej; zażądaj go od sprzedającego natychmiast.
- MPZP D4.1 MN chroni sąsiedztwo przed blokami i obiektami usługowymi — charakter okolicy jest prawnie zabezpieczony.
- Teren przemysłowy 253 m to największe nieznane dla rodziny z dziećmi — odwiedź okolicę w dzień roboczy przed podjęciem decyzji.
- Rejonizacja szkolna dla adresu Lebiodowa 15T nie jest potwierdzona urzędowo — bliskość 8 szkół nie gwarantuje miejsca w konkretnej placówce.
- Pełne uzbrojenie (woda, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło, telekom) eliminuje kosztowne przyłącza — to realna oszczędność przy wprowadzce.
- Cena ~18% poniżej mediany daje argument negocjacyjny, ale dopiero po wykluczeniu ukrytych wad przez niezależnego inspektora budowlanego.

Twoje uwagi:

Kupujemy dom dla rodziny z dwójką dzieci. Interesuje nas stan prawny działki, co plan miejscowy przewiduje na sąsiednich terenach, dojazd i komunikacja, szkoły w okolicy oraz czy cena mieści się w rynku.

Ryzyka

Krytyczne Brak numeru KW — stan prawny nieznany

Numer księgi wieczystej nie został ujawniony. Nie można sprawdzić hipotek, służebności ani właściciela działki nr 16/6 bez dostępu do KW.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego numeru KW przed podpisaniem czegokolwiek; zlec notariuszowi pełne badanie stanu prawnego.

? Niepotwierdzone — potraktuj jako trop do sprawdzenia. No specific evidence found about whether KW number for plot 16/6 at this address was disclosed. General sources confirm KW numbers are publicly accessible.

Wysokie Brak danych budynku — rok budowy i stan techniczny

EGiB nie zawiera roku budowy ani szczegółów technicznych budynku (148 m²). Ukryte wady konstrukcyjne lub brak pozwolenia na użytkowanie są możliwe.

Co zrobić: Zamów wypis z ewidencji gruntów i budynków w starostwie oraz zleć przegląd techniczny budynku przez niezależnego inspektora.

Wysokie Brak świadectwa energetycznego — koszty ogrzewania nieznane

Świadectwo charakterystyki energetycznej nie figuruje w rejestrze CHEB. Dla domu 148 m² różnica między klasą A a E to nawet kilka tysięcy PLN rocznie.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego świadectwa energetycznego przed umową przedwstępną — jest to jego ustawowy obowiązek.

Wysokie **Teren przemysłowy 253 m — uciążliwość dla dzieci**

Obiekt przemysłowy w odległości 253 m od nieruchomości. Rodzaj działalności, poziom hałasu i ewentualne emisje nie są znane — istotne przy dzieciach.

Co zrobić: Sprawdź rodzaj i godziny działalności zakładu w Urzędzie Dzielnicy Wawer oraz odwiedź okolicę w dzień roboczy.

? **Niepotwierdzone** — **potraktuj jako trop do sprawdzenia**. Brak publicznych źródeł potwierdzających lub obalających istnienie obiektu przemysłowego w odległości 253 m od adresu.

Średnie **Linia wysokiego napięcia 305 m — strefa ograniczonego użytkowania**

Linia WN EC Siekierki–Gocław/Wschodnia–Grochów przebiega 305 m od działki. Strefa ograniczonego użytkowania i poziom pól elektromagnetycznych nie zostały zweryfikowane.

Co zrobić: Zapytaj operatora sieci (PSE/Stoen) o granice strefy ograniczonego użytkowania i sprawdź, czy działka się w niej nie znajduje.

Średnie **Cena 18% poniżej mediany — ryzyko ukrytych wad**

Oferta 8 716 PLN/m² jest ~18% poniżej mediany 10 573 PLN/m² z 6 porównywalnych ofert w Zerzeniu/Wawrze. Duży upust może sygnalizować wady nieujawnione w ogłoszeniu.

Co zrobić: Przed ofertą zleć niezależny przegląd techniczny budynku i wyjaśnij powód ceny poniżej rynku bezpośrednio ze sprzedającym.

Średnie **Plan ogólny Warszawy nieopublikowany — przyszłość sąsiednich terenów**

Plan ogólny Warszawy nie jest jeszcze opublikowany w krajowym serwisie. Docelowe przeznaczenie terenów sąsiednich (w tym placu miejskiego i terenów WS/ZP) może ulec zmianie.

Co zrobić: Sprawdź aktualny status planu ogólnego w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego UM Warszawa (BIP).

Niskie **Rejonizacja szkolna do potwierdzenia**

W promieniu 1 500 m jest 8 szkół, w tym SP nr 109 (936 m). Rejonizacja dla adresu Lebiodowa 15T nie została potwierdzona w dokumentach urzędowych.

Co zrobić: Zweryfikuj obwód szkolny dla tego adresu bezpośrednio w Urzędzie Dzielnicy Wawer lub na stronie Biura Edukacji UM Warszawa.

Szanse**Cena** **Cena ~18% poniżej mediany rynkowej**

Oferta 8 716 PLN/m² wobec mediany 10 573 PLN/m² z 6 porównywalnych ofert w Zerzeniu/Wawrze — realna przestrzeń negocjacyjna dla kupującego.

Administracja **MPZP chroni przed zabudową wielorodzinną**

Działka w strefie D4.1 MN (zabudowa jednorodzinna), max. wysokość 12 m — sąsiedztwo nie może zostać zabudowane blokami ani obiektami usługowymi.

Lokalizacja **Park Aktywności Rodzinnej 60 m od domu**

Najbliższy teren zielony (Park Aktywności Rodzinnej) w odległości zaledwie 60 m — bezpośrednie zaplecze rekreacyjne dla dzieci.

Infrastruktura **8 szkół w promieniu 1 500 m**

W tym SP nr 109 im. Batalionów Chłopskich ok. 936 m — szeroki wybór placówek edukacyjnych dla rodziny z dziećmi (rejonizację warto potwierdzić w UM Wawer).

Transport **Przystanek komunikacji miejskiej 242 m**

Najbliższy przystanek w 242 m, łącznie 36 przystanków w promieniu 1 500 m — dobra dostępność transportu publicznego bez konieczności posiadania auta.

Infrastruktura **Pełne uzbrojenie terenu bez kosztów przyłączy**

W promieniu 45 m: wodociąg, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja — brak dodatkowych kosztów doprowadzenia mediów.

Lokalizacja **Wawer — jedna z najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy**

Wawer w rankingu KSP 2023–2024 jako jedna z 6 najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy, 0 zabójstw — spokojne środowisko dla rodziny z dziećmi.

Kontekst rynkowy

Porównywalne oferty znalezione w sieci

W okolicy ul. Lebiodowej i osiedla Zerzeń (Wawer) znaleziono 2 oferty bezpośrednio na tej samej ulicy (Lebiodowa) oraz 4 oferty z sąsiednich ulic w Zerzeniu o zbliżonej powierzchni (108–168 m²). Ceny kształtują się w przedziale ok. 990 000 – 1 660 000 zł, co odpowiada 5 900–12 560 zł/m²; średnia rynkowa dla Wawra wynosi ok. 11 577 zł/m² (dane Domiporta, maj 2026).

Mediana ceny ofertowej za m²: 10 573 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Portal
Dom na sprzedaż – ul. Lebiodowa, Zerzeń, Wawer (4 pokoje, 120 m ²)				
Dom na ul. Lebiodowej w Zerzeniu, Wawer – 4 pokoje, rynek wtórny, oferta prywatna. Ta sama ulica co wyceniana nieruchomość.	120 m ²	1 379 000 PLN	11 492 PLN	otodom
Dom szeregowy na sprzedaż – ul. Lebiodowa, Zerzeń, Wawer (4 pokoje, 125 m ²)				
Szeregowiec z 2002 r. na ul. Lebiodowej, Zerzeń – 4 pokoje, stan do zamieszkania, garaż, strych, piwnica, działka 250 m ² , okolica leśna. Cena dostępna po kontakcie z ogłoszeniodawcą.	125 m ²	—	—	otodom
Dom wolnostojący do zamieszkania – ul. Wał Miedzeszyński, Zerzeń, Wawer (157 m ²)				
Wolnostojący dom z 2000 r. w Zerzeniu, 4 pokoje, poddasze użytkowe, garaż, teren zamknięty z monitoringiem, stan do zamieszkania. Zbliżona powierzchnia do wycenianej nieruchomości (148 m ²).	157 m ²	1 660 000 PLN	10 573 PLN	otodom

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Portal
Dom wolnostojący – ul. Motylkowa, Zerzeń, Wawer (150 m²) Wolnostojący dom w Zerzeniu przy ul. Motylkowej, 5 pokoi, działka 450 m², rok budowy 2003, powierzchnia użytkowa 126 m². Bardzo zbliżona metrażem do wycenianej nieruchomości.	150 m²	1 500 000 PLN	10 000 PLN	domiporta
Dom bliźniak – ul. Motylkowa, Zerzeń, Wawer (167,8 m², 5 pokoi) Połowa bliźniaka na kameralnym, zamkniętym osiedlu w Zerzeniu przy ul. Motylkowej – 5 pokoi, ogród, spokojna zielona okolica. Cena wyraźnie poniżej średniej rynkowej dla dzielnicy.	168 m²	990 000 PLN	5 893 PLN	otodom
5-pokojowy dom 108 m² + ogródek – ul. Chodzieska, Zerzeń, Wawer (nowy, deweloper) Nowy dom deweloperski przy ul. Chodzieskiej w Zerzeniu, 5 pokoi, ogródek, bez prowizji. Rynek pierwotny w tej samej dzielnicy co wyceniana nieruchomość.	109 m²	1 367 532 PLN	12 560 PLN	otodom

Źródło: bieżące ogłoszenia z publicznych portali. Każdą ofertę zweryfikuj u źródła przed podjęciem decyzji.

Porównywalne nieruchomości w okolicy

Opis	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Źródło
Dom Lebiodowa, Zerzeń, Wawer - 125m², 4 pokoje, szeregowiec, rok budowy 2002, działka 250 m²	125 m²	—	—	otodom
Dom ul. Wiązana, Zerzeń - 160 m², rok budowy 1995, stan prawny: pełna własność z kw.	160 m²	—	—	nestoria
Dom ul. Lebiodowa, Wawer - 139,48 m² całkowita (123,67 m² użytkowa), działka 448,31 m², rok budowy 2002, stan prawny: pełna własność	139 m²	—	—	nieruchomosci-online
Dom bliźniak 250 m² na działce 1000 m² z basenem, spokojna okolica, piękny widok na wisłę, ekspozycja salonu i ogrodu południowa, garaż na dwa samochody	250 m²	—	—	nestoria
Średnia cena domu na sprzedaż w Wawrze wynosi 1 707 726 zł, średnia cena m² domu na sprzedaż w Wawrze: 12 335 zł/m²	138 m²	1 707 726 PLN	12 335 PLN	tabelaofert
W maju 2026 roku średnia cena domów na sprzedaż na Wawrze wynosi 11 577 zł/m². W ciągu ostatnich 6 miesięcy ceny wzrosły o 7.0%. Większość ofert mieści się w przedziale 9 746 – 14 096 zł/m²	—	—	11 577 PLN	domiporta

Sąsiedztwo i infrastruktura

W promieniu 1500 m od nieruchomości.

Kategoria	Liczba	Najbliżej	Przykłady
Szkoły / przedszkola	8	936 m (~12 min pieszo)	Niepubliczne Przedszkole ToTu, Przedszkole "Ala Ma Kota", Szkoła Podstawowa nr 109 im. Batalionów Chłopskich, Szkoła Podstawowa nr 86 im. Bronisława Czecha, Przedszkole Niepubliczne Krasnalkowo
Sklepy	66	129 m (~2 min pieszo)	
Apteki	2	1244 m (~16 min pieszo)	

Kategoria	Liczba	Najbliżej	Przykłady
Parki / place zabaw	17	60 m (~1 min pieszo)	Park Aktywności Rodzinnej
Przystanki transportu	36	242 m (~3 min pieszo)	
Przychodnie / szpitale	2	529 m (~7 min pieszo)	Plombus, AgaDent
Gastronomia	5	865 m (~11 min pieszo)	
Sport i rekreacja	20	82 m (~1 min pieszo)	Jogalates, step by Stepnowska, Fitrening, ASM Arena
Kultura	1	545 m (~7 min pieszo)	Wawerskie Centrum Kultury Filia Zastów
Banki / poczta / usługi	4	855 m (~11 min pieszo)	

Środowisko i zagrożenia naturalne

Scenariusze powodziowe (ISOK / Wody Polskie)

Scenariusz	Status
Bardzo wysokie (Q 1%)	Poza strefą
Wysokie (Q 10%)	Poza strefą
Niskie / katastrofalne (Q 0.2%)	Poza strefą

Przed podpisaniem umowy zweryfikuj w MPZP lub w urzędzie gminy.

Jakość powietrza (GIOŚ)

Najbliższa stacja: Warszawa, ul. Bajkowa (oddalona o 3,57 km).

Parametr	Wartość
PM2.5 (pył drobny)	17,5 µg/m³
PM10 (pył zawieszony)	26,7 µg/m³

Uciążliwości i źródła hałasu w okolicy

Najbliższy obiekt każdego typu w promieniu 2500 m (OpenStreetMap).

Typ	Odległość	Nazwa
Teren przemysłowy	253 m	—
Linia wysokiego napięcia	305 m	EC Siekierki - Gocław / Wschodnia - Grochów
Maszt / wieża telekom.	565 m	—
Wysypisko / spalarnia	1122 m	—
Tory kolejowe	1528 m	—
Cmentarz	1598 m	Cmentarz Ofiar Wojny

Bezpieczeństwo i przestępczość

Wawer (dzielnica Warszawy) — brak publicznie dostępnych danych na poziomie osiedla Zastów/Zerzeń/Leb · 2023

Dzielnica Wawer należy do grona najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy. Według danych Komendy Stołecznej Policji za okres czerwiec 2023–czerwiec 2024 Wawer nie znalazł się w czołówce dzielnic pod względem liczby przestępstw, a w kategorii najcięższych przestępstw (zabójstwa) odnotowano tam zero przypadków. Dane GUS za 2023 rok potwierdzają, że Wawer, Rembertów, Wesoła i Ursynów to dzielnice z najniższymi wskaźnikami poważnych przestępstw w stolicy. Osiedle Zastów/Zerzeń/Lebiodowa to peryferyjny, podmiejski obszar Wawra, gdzie niższa gęstość zaludnienia i charakter zabudowy jednorodzinnej sprzy

Kategoria	Na 10 tys.	Trend
inne	—	stabilne
przemoc	—	stabilne
inne	—	stabilne
drogowe	—	rośnie (14,1%)

Wykrywalność: 54,7%

Wawer należy do grupy dzielnic o najniższej liczbie poważnych przestępstw w Warszawie — w przeciwieństwie do Śródmieścia, Pragi-Południe czy Woli, które dominują w statystykach KSP; wykrywalność przestępstw dla całej Warszawy wynosi ok. 54,7% (dane KSP za 2023 r.), brak danych dzielnicowych dla Wawr

Głośnie lokalne zdarzenia

- Brak publicznie dostępnych doniesień medialnych o głośnych incydentach kryminalnych dotyczących bezpośrednio ulic Lebiodowej, Zastowa lub Zerzenia w latach 2023–2024. Wawer jako dzielnica nie pojawia się w raportach KSP jako obszar podwyższonego ryzyka. — Brak źródła — brak odnotowanych incydentów

Źródło: statystyki policyjne i prasa lokalna zebrane przez AI. Zweryfikuj przed wykorzystaniem.

Pozwolenia na budowę w okolicy

W promieniu ~1 km od ul. Lebiodowej/Zastów (osiedle Zerzeń, Wawer) zidentyfikowano łącznie 7 inwestycji i decyzji budowlanych z lat 2022–2026. Dominuje zabudowa mieszkaniowa niska (domy bliźniacze, segmenty, osiedla kameralne) realizowana przez prywatnych deweloperów na osiedlu Zerzeń. Wśród inwestycji publicznych wyróżnia się ukończony Park Aktywności Rodzinnej przy ul. Węglarskiej 41A oraz istniejąca droga ekspresowa S2 (POW) przebiegająca przez Wawer. Brak zidentyfikowanych poważnych zagrożeń w bezpośrednim sąsiedztwie adresu; teren charakteryzuje się niską zabudową i dużą ilością zieleni.

Inwestycja	Odległość	Data
Park Aktywności Rodzinnej (PAR) na osiedlu Zerzeń tuż obok Lasku Wawerskiego – uzyskał pozwolenie na budowę w 2023 r., planowane otwarcie I kw. 2024 r. Obiekt jest już czynny (kawiarenka Wanda, zajęcia sportowe). Budżet ok. 9 mln zł, w tym 3,85 mln zł dofinansowania z Województwa Mazowieckiego. (ul. Węglarska 41A, osiedle Zerzeń, Wawer)	600 m	2023-05-01
Inwestycja Wiązana Residence – 40 budynków w zabudowie bliźniaczej, łącznie 80 dwupoziomowych mieszkań (107–124 m²), 3 kondygnacje naziemne + 1 podziemna. I etap (32 lokale) planowany do ukończenia w III kw. 2026 r. (ul. Wiązana 44, Zerzeń, Wawer)	700 m	—
Inwestycja Enklawa Cylichowska – kameralne osiedle domów jednorodzinnych z garażami i prywatnymi ogrodami, realizacja planowana na I kw. 2027 r. Deweloper: JWW Development. (ul. Cylichowska, Zerzeń, Wawer)	800 m	—
Inwestycja Nowy Wawer – 10 domów bliźniaczych przy ul. Trakt Lubelski 237A, w pobliżu przystanku Lebiodowa 01. Projekt pracowni Z3Z, ogrzewanie podłogowe, pompa ciepła. (ul. Trakt Lubelski 237A, Zerzeń, Wawer)	900 m	—
Osiedle Kwiatów Polskich etap 2 i 3 – domy bliźniacze 97–145 m², planowane ukończenie IV kw. 2025 r. Deweloper SENN Development. (ul. Kwiatów Polskich, Zerzeń, Wawer)	850 m	—

Inwestycja	Odległość	Data
Droga ekspresowa S2 (POW) przebiega przez dzielnicę Wawer i jest już otwarta (od XII 2021 r.). W XI 2024 r. GDDKiA podpisała umowę na projekt i budowę dodatkowych ekranów akustycznych m.in. przy węźle Wał Miedzeszyński i ul. Cygańskiej w Wawrze. Natężenie ruchu ok. 90 tys. pojazdów/dobę. (Trasa S2 przez Wawer – węzeł Wał Miedzeszyński do węzła Lubelska (7,5 km przez Wawer))	—	2024-11-28
Uchwała Rady m.st. Warszawy nr X/310/2024 z 19.09.2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia MPZP rejonu węzła komunikacyjnego POW i ul. Wał Miedzeszyński; zbieranie wniosków do 15.12.2024 r. Plan może wpłynąć na zagospodarowanie terenów wzdłuż S2 w Wawrze. (Rejon węzła komunikacyjnego Południowej Obwodnicy Warszawy i ul. Wał Miedzeszyński, Wawer)	—	2024-09-19

Źródło: publiczne informacje o pozwoleniach na budowę zebrane przez AI. Zweryfikuj w urzędzie gminy.

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- W serwisie geoportal.gov.pl załadowane zostały dane RCN z 362 powiatów, które można pobierać za pomocą usługi WFS. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Widoczne w Geoportalu dane z 352 powiatów można przeglądać za pomocą usługi WMS. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Dane RCN są dostępne do pobrania w formatach GeoParquet (dla danych krajowych i wojewódzkich) oraz GeoPackage (dla danych wojewódzkich i powiatowych). — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Dla obszaru powiatu dodano link do pliku GML udostępnianego przez Starostę w Portalu Otwartych Danych <https://dane.gov.pl/pl>. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Usługa WMS/WFS Rejestru Cen Nieruchomości dostępna jest pod adresem <https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/rcn>. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- W module 'Rejestr Cen Nieruchomości' warstwa WMS/WFS jest włączona automatycznie – od razu po otwarciu można sprawdzać ceny transakcji. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Klikając w wybrane miejsce na mapie, można zobaczyć informacje o cenach sprzedaży działek, budynków i lokali, a także szczegóły transakcji, takie jak rodzaj rynku czy podstawowe parametry nieruchomości. — Geoportal RCN — rozszerzenie promienia do 2500 m dla wyceny rynkowej (Wawer)
- Ogłoszono przetarg nieograniczony na wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej rozbudowy budynku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Bartniaka 21/23 wraz z przebudową istniejącego budynku sądu. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Zamawiającym w przetargu na dokumentację projektową rozbudowy Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim jest Sąd Okręgowy w Warszawie. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Wartość zamówienia na dokumentację projektową rozbudowy sądu w Grodzisku Mazowieckim wynosi powyżej 140.000 euro. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Termin składania ofert w przetargu na dokumentację projektową rozbudowy sądu w Grodzisku Mazowieckim upływa 26.08.2026 o godz. 13:00. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Oferty w przetargu na dokumentację projektową rozbudowy sądu w Grodzisku Mazowieckim należy składać przy użyciu środków komunikacji elektronicznej pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Ogłoszono przetarg nieograniczony na świadczenie kompleksowej obsługi urządzeń drukujących użytkowanych w Sądzie Okręgowym w Warszawie, nr sprawy ZP/OI/12/26. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)

- Termin składania ofert w przetargu na obsługę urządzeń drukujących w Sądzie Okręgowym w Warszawie upływa 24.08.2026 o godz. 12:00. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Ogłoszono zamówienie na dostawę nowych tóg sędziowskich oraz protokolanckich dla Sądu Okręgowego w Warszawie, nr sprawy SZP.262.88.2026, w trybie do 170.000 złotych. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Termin składania ofert w zamówieniu na togi sędziowskie i protokolanckie upływa 10.08.2026 o godz. 10:00. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)
- Sąd Okręgowy w Warszawie ma siedzibę przy al. "Solidarności" 127, 00-898 Warszawa, NIP 527 20 26 252. — BIP Dzielnicy Wawer — aktualności i ogłoszenia (wawer.warszawa.pl)

Dom w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 148,43 m² na działce 316 m² w spokojnej i zielonej części Warszawy-Wawer, przy ul. Lebiodowej, to idealna propozycja dla rodziny szukającej komfortowej przestrzeni do życia z dala od miejskiego zgiełku. Kameralne, zamknięte osiedle, niska zabudowa oraz dużo zieleni sprawiają, że to miejsce dobrze się czuje. Pomimo ogromnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego mieszkańcy cierpią na brak infrastruktury, która jest bardzo słabo rozwinięta. Szacowana cena za m² na ul. Lebiodowa wynosi 12 563 zł, a na osiedlu Zerzeń 12 962 zł.

O budynku

Dom w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 148,43 m², położony na działce 316 m². W 2023 roku wykonano gruntowny remont części zewnętrznej budynku, dzięki czemu najważniejsze prace techniczne są już za nowym właścicielem. Remont elewacji i docieplenia – 2023 r., nowa izolacja fundamentów, wymiana pieca gazowego – 2020 r., nowe deski tarasowe – 2026 r., nowa kuchnia.

- Parter: przestronny salon z półotwartą kuchnią, część jadalniana, hall i przedsionek, WC. Piętro: 3 wygodne sypialnie, łazienka z WC.
- Woda miejska i kanalizacja, ekspozycja wschód/zachód/północ, osiedle zamknięte i zadbane, części wspólne zagospodarowane.
- Czynsz administracyjny części wspólnych: 120 PLN/miesiąc, dodatkowo opłaty licznikowe.

O osiedlu / okolicy

Zerzeń (osiedle wraz z przyległymi: Borków, Kuligów, Zastów, Zbytki)

Zerzeń to osiedle i obszar MSI w dzielnicy Wawer w Warszawie, charakteryzujące się niską zabudową. Głównymi ciągami komunikacyjnymi są ulice Wał Miedzeszyński oraz Trakt Lubelski. Nowi mieszkańcy wprowadzili się do nowo wybudowanych na tym terenie mieszkań w kompleksach domów jednorodzinnych lub zabudowy szeregowej wolnostojącej, będącej wynikiem boomu budowlanego, jaki przeżywa ten teren.

Co mieszkańcy chwalą:

- Wawer od lat pozostaje jednym z najbardziej zielonych i rodzinnych rejonów Warszawy. W pobliżu znajdują się tereny spacerowe i rekreacyjne, szkoły, przedszkola oraz podstawowa infrastruktura handlowa.
- Miłośnicy sportu mają tu sporo terenów do biegania i jazdy na rowerze. Atrakcyjna jest bliskość nadwiślańskich ścieżek oraz Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Przy ulicy Borków znajduje się kompleks
- 75% mieszkańców Wawra czuje się bezpiecznie i uznaje tę dzielnicę za dobre miejsce do życia.

Na co mieszkańcy narzekają:

- Pomimo ogromnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego mieszkańcy cierpią na brak infrastruktury, która jest bardzo słabo rozwinięta.
- Na osiedlu Zerzeń najgorzej jest na Wiązanej, Lebiodowej czy Trakcie Lubelskim - problem z dostępnością do wody.
- Ostatnimi czasy ten obszar przeżywa intensywny rozwój budowlany, za którym niestety nie do końca nadąża infrastruktura, taka jak budowa sieci wodociągowej czy dróg.
- Najniżej zadowolenie oceniali mieszkańcy osiedli Zerzeń, Międzylesie i Falenica.

Planowane inwestycje w okolicy

- Prace na linii kolejowej nr 7 Warszawa Wschodnia Osobowa – Dorohusk na odcinku Warszawa – Otwock – Dęblin – Lublin, Etap IIb (Warszawa Wawer – Otwock). W październiku 2025 r. została podpisana umowa. Wykonawcą prac została firma Trakcja S.A. — wawer.um.warszawa.pl
- 12-ego kwietnia, na 2 tygodnie, nastąpi całkowite wyłączenie ruchu pociągów na modernizowanym odcinku. Od poniedziałku 27-ego kwietnia nastąpi uruchomienie ruchu na jednym torze. Linia będzie funkcjonować jako jednotorowa z mijankami w Falenicy przez co najmniej rok, z planowanym zakończeniem głównych utrudnień na wiosnę 2027 roku. — wawer.um.warszawa.pl
- Plan miejscowy dla rejonu Borkowa, część I obejmuje 173 ha, wspiera rozwój zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza niewielką zabudowę wielorodzinną, chroni zieleń i lokalne ciekі wodne oraz przewiduje rozbudowę układu drogowego. — propertydesign.pl
- Szkoła Podstawowa nr 109 przy ul. Przygodnej powiększyła się o 5 nowych sal, które powstały w nowoczesnej zabudowie modułowej. Powstały także sanitariaty, dwie szatnie i łącznik ze szkołą. — wawer.um.warszawa.pl

Co mówią mieszkańcy

„Jest brudno, wąsko, dziurawo, niebezpiecznie. W tej złości nie jestem osamotniony a czytając opinie na forach społecznościowych czy rozmawiając z Sąsiadami na temat stanu i utrzymania naszych ulic, utwierdzam się w przekonaniu, że jest naprawdę źle, a co najgorsze – absolutnie nic nie wróży poprawy.”

— Gazeta Wawerska, 2024-04-05

„Zbyt wielu mieszkańców w dalszym ciągu nie ma dostępu do bieżącej wody. Niedaleko mnie mieszkają ludzie, którzy codziennie dowożą sobie wodę, bo ta z własnego ujęcia nie nadaje się do użytku z powodu bakterii coli. Tymczasem Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji cały czas odkłada budowę wodociągu.”

— TuStolica.pl, 2021-06-29

„Skutki braku działań odczuwają od kilku lat okoliczni mieszkańcy, którzy mają zalane piwnice i fundamenty budynków w wodzie. Przez ostatnie 10 lat Rada Osiedla Zerzeń wielokrotnie poruszała temat braku prawidłowego gospodarowania wodami i niebezpieczeństw, jakie czekają mieszkańców z tego powodu.”

— Osiedle Sadul, 2013-03-01

„Warszawska dzielnica Wawer to idealne miejsce dla rodzin z dziećmi. Rodzice doceniają bliskość placówek medycznych i edukacyjnych. Okolica znana jest z dużej ilości terenów zielonych, co gwarantuje dostęp do świeżego powietrza i spokoju.”

— rynekpierwotny.pl, 2024-10-23

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Osiedla Zerzeń, Sadul i Wawer bez swoich rad Podczas Zebrań Wyborczych nie udało się osiągnąć wymaganego kworum, co oznacza, że w tych trzech osiedlach nie wybrano radnych osiedlowych, ze względu na zbyt małą liczbę uczestników zebrania.	2025-03-30	wawer.um.warszawa.pl
Informacje o inwestycji kolejowej PKP 2026 12-ego kwietnia, na 2 tygodnie, nastąpi całkowite wyłączenie ruchu pociągów na modernizowanym odcinku. W zamian za pociągi KM i SKM będą kursować autobusy zastępcze. Od poniedziałku 27-ego kwietnia nastąpi uruchomienie ruchu na jednym torze.	2026-04-12	wawer.um.warszawa.pl
Jak koegzystować z dzikami? Obecność dzików wciąż budzi wiele emocji wśród mieszkańców Wawra, są osoby domagające się ich eksterminacji oraz stronnictwa dzikom przyjazne. Temperaturę dyskusji podgrzała kolejna decyzja prezydenta Warszawy zezwalająca na zabicie 500 dzików.	2025-12-29	Gazeta Wawerska
Plany gonią plany Przygotowanie tego planu opóźnia się, a zniescierpliwieni mieszkańcy prosząc o pilną pomoc w tym zakresie stwierdzają, że nie mogą już dłużej czekać z roszczeniami odszkodowawczymi. Problemem jest tutaj duża liczba uwag złożonych do tego planu podczas jego wyłożenia.	2024-08-26	Gazeta Wawerska
Nowy rok nowe linie Cztery nowe linie autobusowe uruchamia Zarząd Transportu Miejskiego w styczniu. Autobusy Warszawskiego Transportu Publicznego przejadą przez Zawady, połączą Wawer z Wilanowem i Ursynowem, dojadą na Kępę Tarchomińską oraz do Pruszkowa. W styczniu na trasy wyjadą autobusy nowych linii - 263, 319, 333 i 817.	2026-01-01	um.warszawa.pl

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Nad Warszawą przeszła silna superkomórka burzowa, która spowodowała spektakularne zjawiska atmosferyczne. Dla terenów wschodnich Warszawy, takich jak Wawer, intensywne opady mogą wiązać się z ryzykiem lokalnych podtopień – warto sprawdzić odwodnienie działki i jej położenie względem stref zagrożenia.

Negatywny ton · Interia Wydarzenia / Fakt / Wiadomości Onet

Lasy Miejskie Warszawy prowadzą aktywną działalność edukacyjną i rekreacyjną. Wawer jest dzielnicą z dużym udziałem terenów zielonych i leśnych, co może być atutem dla rodziny z dziećmi szukającej domu w spokojnej okolicy.

Pozytywny ton · UM Warszawa

Źródło: research AI w otwartym internecie. Każde znalezisko traktuj jako trop do weryfikacji, nie jako potwierdzony fakt.

Lokalne newsy

Tytuł	Trafność
Potężna burza przeszła nad Warszawą. Miasto opublikowało nagranie Silna burza, określana jako superkomórka burzowa, przeszła nad Warszawą. Wawer leży na wschodnim skraju miasta i może być narażony na podobne zjawiska atmosferyczne. Dla kupujących dom istotne jest sprawdzenie, czy działka i budynek nie są podatne na podtopienia lub uszkodzenia po nawałnicach. Interia Wydarzenia	średnia
Spektakularna burza nad Warszawą. Miasto pokazało nagranie. Kadry jak z filmów grozy Kolejna relacja z przejścia superkomórki burzowej nad Warszawą. Intensywne opady i silny wiatr mogą powodować lokalne podtopienia. Warto zweryfikować, czy teren przy ul. Lebiodowej w Zastowie nie leży w strefie zagrożenia powodziowego lub podtopień – informacje dostępne w Państwowym Instytucie Geologicznym. Fakt	średnia
Superkomórka burzowa przeszła przez Warszawę. Tak wyglądała nawałnica nad stolicą Trzecia relacja z tego samego zdarzenia atmosferycznego – superkomórki burzowej nad Warszawą. Powtarzające się intensywne burze w regionie to sygnał, by przed zakupem domu sprawdzić odporność budynku na silne wiatry i opady oraz stan odwodnienia działki. Wiadomości Onet	średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP Urzędu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy** — Oficjalny Biuletyn Informacji Publicznej dzielnicy Wawer – zawiera miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, decyzje o warunkach zabudowy oraz informacje o inwestycjach w okolicy Zastowa i Zerzenia.
- **BIP m.st. Warszawy – Miejski System Informacji Przestrzennej (MAPA.UM.WARSZAWA.PL)** — Interaktywna mapa Warszawy z warstwami MPZP, strefami zagrożenia powodziowego, granicami działek i planowanymi inwestycjami – kluczowe narzędzie do weryfikacji przeznaczenia działki 15T i terenów sąsiednich.
- **Rejestr GUGiK – Geoportal Krajowy** — Umożliwia sprawdzenie granic działki, numeru ewidencyjnego, klasy gruntu oraz ortofotomapy – niezbędne przy weryfikacji stanu prawnego nieruchomości w Zastowie.
- **Państwowy Instytut Geologiczny – Mapa Zagrożeń Geologicznych** — Pozwala ocenić ryzyko podtopień, osuwisk i innych zagrożeń geologicznych dla działki w Wawrze, szczególnie istotne po informacjach o intensywnych burzach nad Warszawą.
- **Urząd Dzielnicy Wawer – Wydział Oświaty** — Źródło informacji o rejonizacji szkół podstawowych i przedszkoli w okolicach Zastowa i Zerzenia – ważne dla rodziny z dwójką dzieci.
- **Zarząd Transportu Miejskiego Warszawa (ZTM)** — Informacje o liniach autobusowych i kolejowych obsługujących Wawer, Zerzeń i Zastów – istotne przy ocenie dostępności komunikacyjnej działki.

Plan i ewidencja — prostym językiem

0,5 12 zabudowa jednorodzinna D4.1 MN ob. Sadul i Zbytki część II – Zbytki.

Ta działka leży na terenie przeznaczonym pod domy jednorodzinne (symbol MN) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Sadul i Zbytki część II – Zbytki. Liczba 0,5 oznacza maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (czyli stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki), a 12 to prawdopodobnie maksymalna wysokość zabudowy w metrach lub liczba kondygnacji – dokładne znaczenie należy sprawdzić w treści planu. Dla rodziny z dziećmi to dobra wiadomość: teren jest oficjalnie zarezerwowany pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, więc nie powinny tu powstawać zakłady przemysłowe ani wielorodzinne bloki.

plac miejski 2 KD-PM ob. Sadul i Zbytki część II – Zbytki.

W sąsiedztwie działki plan miejscowy przewiduje plac miejski (symbol KD-PM). To ogólnodostępna przestrzeń publiczna – coś w rodzaju skweru lub placu, który może służyć jako miejsce spotkań, odpoczynku czy zabawy. Cyfra 2 to numer porządkowy tego terenu w planie. Dla rodziny z dziećmi obecność placu miejskiego w pobliżu to atut – może pełnić funkcję miejsca rekreacji. Warto jednak sprawdzić w urzędzie gminy, czy i kiedy planowana jest jego realizacja, bo sam zapis w planie nie oznacza, że plac już istnieje lub zostanie szybko wybudowany.

wody powierzchniowe i zieleń urządzone D6.2 WS/ZP ob. Sadul i Zbytki część II – Zbytki.

W pobliżu działki plan miejscowy wyznacza teren oznaczony symbolem WS/ZP, czyli wody powierzchniowe (np. staw, strumień lub rów) oraz zieleń urządzone (np. park, skwer z nasadzeniami). Numer D6.2 to identyfikator tego terenu w planie. Z jednej strony to zaleta – zieleń i woda w sąsiedztwie podnoszą atrakcyjność miejsca i mogą być świetnym miejscem spacerów z dziećmi. Z drugiej strony warto sprawdzić, czy teren wodny nie wiąże się z ryzykiem podtopień lub zalewania – takie informacje można uzyskać w Państwowym Instytucie Geologicznym lub w urzędzie gminy. Tereny WS/ZP są chronione planem i nie można ich zabudować, co oznacza, że widok na zieleń powinien pozostać.

Dokumenty do uzyskania

- Księga wieczysta nieruchomości

Poproś sprzedającego o numer KW (format: KOD/NNNNNNNN/C, np. WA2M/00123456/7) i sprawdź bezpłatnie w przeglądarce EKW — działły II (własność), III (roszczenia, służebności) i IV (hipoteki).

https://przegladarka-ekw.ms.gov.pl/eukw_prz/KsiegiWieczyste/wyszukiwanieKW

- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów (starostwo)

- Zaświadczenie o przeznaczeniu w MPZP lub o jego braku (gmina)

- Świadectwo charakterystyki energetycznej (CEEB)

<https://rejestrcheb.mrit.gov.pl/wykaz-swiadectw-charakterystyki-energetycznej-budynkow>

- Pozwolenie na budowę / zgłoszenie i odbiór budynku (PINB)

Pytania do zadania

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Jaki jest numer księgi wieczystej działki nr 16/6 i czy nieruchomość jest wolna od hipotek oraz służebności?

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Czy posiada Pan/Pani pozwolenie na budowę, dziennik budowy i protokół odbioru budynku (pozwolenie na użytkowanie)?
Sprzedający / agent	Jaki jest numer rejestracyjny świadectwa charakterystyki energetycznej budynku i kiedy zostało wystawione?
Sprzedający / agent	Jaki jest rok budowy domu, z jakich materiałów wykonano konstrukcję i czy przeprowadzano remonty instalacji?
Urząd / gmina	Jaki zakład lub obiekt działa na terenie przemysłowym ok. 250 m od posesji i w jakich godzinach prowadzi działalność?
Urząd	Czy działka nr 16/6 przy ul. Lebiodowej 15T leży w strefie ograniczonego użytkowania linii wysokiego napięcia EC Siekierki–Gocław?
Urząd / gmina	Do jakiego obwodu szkolnego należy adres Lebiodowa 15T i czy dzieci mają zagwarantowane miejsce w SP nr 109?
Urząd / gmina	Jaki jest aktualny status planu ogólnego Warszawy i czy planowane są zmiany przeznaczenia terenów sąsiednich (plac miejski, tereny WS/ZP)?
Sprzedający / agent	Jaki jest powód sprzedaży domu i dlaczego cena jest niższa niż porównywalne oferty w okolicy?
Notariusz	Czy notariusz może potwierdzić brak roszczeń reprivatyzacyjnych i innych obciążeń prawnych działki przed podpisaniem umowy przedwstępnej?

Jak powstał ten raport

nieruchomek.pl automatycznie zbiera dane o tej nieruchomości z publicznych polskich rejestrów i źródeł, a następnie analityk AI weryfikuje je krzyżowo i podsumowuje w przystępnej formie. Źródła obejmują m.in.:

- Ewidencja gruntów i budynków (EGiB / GUGiK), mapa katastralna i działki sąsiednie
- Rejestr Cen Nieruchomości (RCN) i publiczne statystyki rynkowe (GUS BDL)
- Rejestry zagrożeń powodziowych, osuwisk i złóż (ISOK / Wody Polskie, PIG)
- Pomiary jakości powietrza (GIOŚ) oraz mapa usług i komunikacji w okolicy (dane otwarte)
- Plany miejscowe i ogłoszenia w biuletynach informacji publicznej gmin (MPZP / BIP)
- Prasa lokalna, portale ogłoszeniowe i research internetowy wykonany przez AI

Raport ma charakter wyłącznie informacyjny. Nie stanowi porady prawnej, podatkowej ani inwestycyjnej i nie zastępuje wyceny rzeczoznawcy, notariusza ani wglądu do księgi wieczystej. Dane zebrano automatycznie — przed podpisaniem jakiejkolwiek umowy zweryfikuj kluczowe fakty we wskazanych instytucjach. Rejestry publiczne mogą zawierać dane nieaktualne lub błędne, a treści generowane przez AI mogą zawierać błędy i uproszczenia. Zakup obejmuje usługę analizy wykonywaną z należytą starannością, a nie gwarantuję treści raportu — szczegóły w regulaminie opublikowanym w serwisie.

nieruchomek.pl · 4 sierpnia 2026, 12:00 · 41d0b2cd-9fe4-4b98-b191-ec632d7bcaed

Sprzedawca: Marcel Kamiński — działalność gospodarcza wpisana do CEIDG · ul. Gajkowiec 7/50, 03-562 Warszawa · NIP 5242917839 · REGON 388675415 · kontakt@nieruchomek.pl