



Juliusza Słowackiego, Groszówka

Warszawa · m. st. Warszawa · województwo mazowieckie

TYP

Działka

POWIERZCHNIA

1 391 m²

ID DZIAŁKI

146515_8.0605.35

CEL

Pod budowę

Atrakcyjna lokalizacja, lecz cena i stan prawny wymagają wyjaśnienia przed zakupem.

Działka w Groszówce ma obowiązujący MPZP dopuszczający dom jednorodzinny i pełne media w promieniu 45 m — to solidna podstawa do budowy domu całorocznego. Jednak cena ofertowa 302 zł/m² jest o ok. 76% niższa od mediany porównywalnych ofert w okolicy, co przy braku numeru księgi wieczystej sygnalizuje możliwą ukrytą wadę prawną lub fizyczną. Część działki może leżeć w pasie drogowym (tereny 14KDL i 58KDD), co zmniejszyłoby faktyczną powierzchnię budowlaną. Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego nakłada dodatkowe wymogi architektoniczne, a trasa S17 przez Wesolą jest na etapie studium — korytarz inwestycji i ewentualny hałas są nieznane. Po wyjaśnieniu stanu prawnego i granic budowlanych działka może być bardzo dobrą okazją.

OCENA OGÓLNA

70_{/100}
Dobra

Cena		92
Planowanie		74
Środowisko		100
Uciążliwości		17
Infrastruktura		61
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 420 000 PLN (302 PLN/m²) · Mediana cen ofertowych podobnych nieruchomości online:
1 400 PLN/m² (n=6) · **-78,4%** — **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	8
Pozwolenia na budowę w okolicy	8
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	9
Lokalne newsy	15
Plan i ewidencja — prostym językiem	16
Dokumenty do uzyskania	17
Pytania do zadania	17
Jak powstał ten raport	17

Najważniejsze

- Przed podpisaniem umowy przedwstępnej zażądaj numeru KW — bez weryfikacji hipotek i służebności zakup jest zbyt ryzykowny.
- Zlec architektowi lub geodecie nałożenie rysunku MPZP na granice działki, by ustalić realną powierzchnię budowlaną po odjęciu pasów drogowych.
- Skonsultuj projekt domu z RDOŚ Warszawa przed zakupem — otulina MPK może narzucić konkretne wymogi dotyczące formy dachu i lokalizacji budynku.
- Złóż wnioski o warunki techniczne przyłączenia do MPWiK, Polskiej Spółki Gazownictwa i PGE Dystrybucja — obecność sieci w 45 m nie gwarantuje jeszcze warunków przyłącza dla tej konkretnej działki.
- Sprawdź w GDDKiA, czy działka leży w analizowanym korytarzu S17 — to kluczowe dla oceny przyszłego hałasu i ryzyka wywłaszczenia.
- Nowy MPZP Wesoła–Groszówka Południe (2025) i procedura planistyczna przy liceum mogą zmienić sąsiedztwo — zapytaj BAIPP o etap obu procedur przed finalizacją.

Twoje uwagi:

Chcę postawić dom całoroczny dla rodziny. Ważne: co dokładnie dopuszcza plan miejscowy (wysokość, intensywność, linia zabudowy), czy działka nie leży w strefie ograniczeń przyrodniczych, jakie są warunki przyłączenia mediów i czy w okolicy planowane są inwestycje, które zmienią charakter miejsca.

Ryzyka

Krytyczne Brak księgi wieczystej — nieznany stan prawny

Numer KW jest niedostępny — nie można zweryfikować hipotek, służebności ani roszczeń ciążących na działce nr 35, obręb 8-06-05.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego numeru KW i sprawdź ją w Elektronicznych Księgach Wieczystych przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

? **Niepotwierdzone** — potraktuj jako trop do sprawdzenia. Nie znaleziono publicznych źródeł potwierdzających lub obalających brak KW dla działki 35, obręb 8-06-05.

Wysokie Cena ofertowa 76% poniżej mediany rynkowej

Oferta: 302 zł/m², mediana 6 porównywalnych ofert w Groszówce: 1274 zł/m². Jedyna transakcja Rejestr Cen Nieruchomości w 600 m (2025) nie zawiera danych o powierzchni — brak wiarygodnego benchmarku.

Co zrobić: Zlec wycenę rzeczoznawcy majątkowego; tak duże odchylenie może sygnalizować ukrytą wadę prawną lub fizyczną działki.

? **Niepotwierdzone** — potraktuj jako trop do sprawdzenia. Market data shows Groszówka prices ~12,167-13,469 zł/m² for residential. Claim's 1274 zł/m² median unverified; land prices found 267-1400 zł/m².

Wysokie Fragment działki może leżeć w pasie drogowym

MPZP wskazuje, że część działki może obejmować tereny drogi lokalnej 14KDL i dojazdowej 58KDD — faktyczna powierzchnia budowlana może być mniejsza niż 1391 m².

Co zrobić: Zamów wyrys i wypis z MPZP w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy; nałóż rysunek planu na granice działki.

? **Niepotwierdzone** — potraktuj jako trop do sprawdzenia. No public MPZP document found specifying road zones 14KDL and 58KDD for this property.

Wysokie **Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego — dodatkowe wymogi budowlane**

Działka leży w otulinie MPK (uchwała Sejmiku nr 48/24 z 16.07.2024). Nowe przepisy dopuszczają zabudowę >50 m od wód przy min. 5 budynkach w promieniu 100 m — warunek do weryfikacji.

Co zrobić: Przed zakupem skonsultuj projekt domu z RDOŚ Warszawa; uzyskaj pisemne stanowisko dotyczące formy dachu, wysokości i lokalizacji budynku.

Średnie **Nowy MPZP i procedura planistyczna przy liceum — zmiana warunków zabudowy**

Nowy MPZP Wesoła–Groszówka Południe jest w toku (uchwała XVII/716/2025 z 24.04.2025); odrębna procedura dla rejonu liceum przy ul. Słowackiego 3 (226 m od działki) zakończona 10.10.2023.

Co zrobić: Zapytaj BAiPP o aktualny etap obu procedur i sprawdź, czy działka nr 35 jest objęta nowym planem — złóż wniosek o informację pisemną.

Średnie **Wschodnia Obwodnica Warszawy S17 — ryzyko hałasu i wywłaszczenia**

GDDKiA podpisała umowę na STEŚ 28.05.2026; trasa S17 przebiega przez Wesołą, warianty z tunelem — korytarz inwestycji i oddziaływanie akustyczne nieznane.

Co zrobić: Sprawdź w GDDKiA i na mapach STEŚ, czy działka leży w analizowanym korytarzu S17; monitoruj postęp decyzji środowiskowej.

Średnie **Brak linii zabudowy i wskaźnika PBC w MPZP — nieznana realna powierzchnia do zabudowy**

MPZP K7.1 MNR określa intensywność 0,3 i maks. wys. 12 m, ale linia zabudowy i minimalna powierzchnia biologicznie czynna (PBC) nie zostały potwierdzone — mogą istotnie ograniczyć projekt domu.

Co zrobić: Pobierz rysunek planu z BIP i zleć geodecie lub architektowi naniesienie linii zabudowy na mapę działki przed podpisaniem umowy.

Niskie **Brak potwierdzonych warunków technicznych przyłączenia mediów**

Media są w promieniu 45 m (woda, kanalizacja, gaz, prąd), ale warunki techniczne przyłączenia (WTP) od gestorów sieci nie zostały uzyskane — koszt i możliwość przyłącza niepotwierdzone.

Co zrobić: Złóż wnioski o WTP do MPWiK, Polskiej Spółki Gazownictwa, PGE Dystrybucja i Veolii przed finalizacją zakupu.

Szanse

Administracja **Pewność prawna: MPZP dopuszcza dom jednorodzinny**

Obowiązujący MPZP z 2009 r. (K7.1 MNR) wprost dopuszcza zabudowę jednorodziną, maks. wys. 12 m, intensywność 0,3 — pozwolenie na budowę możliwe bez WZ.

Infrastruktura **Pełne media dosłownie pod płotem**

Woda, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja dostępne w promieniu 45 m — brak kosztów doprowadzenia sieci do działki.

Cena **Cena ofertowa znacznie poniżej rynku**

302 zł/m² wobec mediany ofert w Groszówce ok. 1274 zł/m² — oferta tańsza o ok. 76% od mediany porównywanych działek budowlanych.

Stan **Działka poza strefami zagrożenia powodziowego**

Według ISOK działka leży poza wszystkimi strefami zagrożenia powodziowego (Q1%, Q10%, Q0,2%) — brak ryzyka podtopień fundamentów.

Lokalizacja **Szkoła i liceum w zasięgu pieszym**

CLXIII LO im. Cz. Niemena przy ul. Słowackiego 3 zaledwie 226 m od działki; 8 szkół w promieniu 1500 m — idealne dla rodziny z dziećmi.

Transport **Szybki dojazd do centrum koleją**

Przystanek SKM/KM w odległości 143 m, czas przejazdu do centrum Warszawy ok. 20–25 min; 28 przystanków komunikacji w promieniu 1500 m.

Lokalizacja **Najspokojniejsza dzielnica Warszawy**

Wesoła odnotowała 238 przestępstw w okresie VI 2023–VI 2024 — najniższy wynik spośród wszystkich 18 dzielnic Warszawy; ponad 60% dzielnicy pokryte lasami.

Kontekst rynkowy

Porównywalne oferty znalezione w sieci

Na rynku działek w Groszówce (Wesoła, Warszawa) dostępnych jest kilka ofert zbliżonych do szukanej lokalizacji przy ul. Słowackiego. Ceny działek budowlanych wahają się od ok. 844 zł/m² (oferta archiwalna z Domiporty, ul. Słowackiego, 1060 m²) do ok. 1850 zł/m² (Otodom, 710 m²), przy czym oferta o powierzchni 1140 m² w cenie 1 596 000 zł (≈1400 zł/m²) jest najbliższa metrażowo szukanej działce 1391 m².

Mediana ceny ofertowej za m²: 1 400 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Portal
Działka budowlana, Warszawa Wesoła / Groszówka, ul. Juliusza Słowackiego, 1060 m ²				
Działka budowlana przy ul. Słowackiego w Groszówce (Wesoła), wymiary 51,3×20,9 m, media (prąd, gaz) w drodze wewnętrznej. Wydane warunki zabudowy na dom jednorodzinny (maks. 2 kondygnacje, dach do 45°).	1060 m ²	895 000 PLN	844 PLN	domiporta
Działka, 710 m ² , Groszówka, Wesoła, Warszawa – 1 313 500 zł				
Działka budowlana w Groszówce (Wesoła), oferowana przez biuro Stella Weber. Lokalizacja w obrębie osiedla Groszówka, Warszawa.	710 m ²	1 313 500 PLN	1 850 PLN	otodom

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Portal
Działka w Wesolej w bardzo dobrej lokalizacji, 1140 m², Groszówka – 1 596 000 zł				
Działka budowlana o powierzchni 1140 m² w Groszówce (Wesoła), oferowana przez biuro Stella Weber. Bardzo dobra lokalizacja w dzielnicy Wesoła.	1140 m²	1 596 000 PLN	1 400 PLN	otodom
Działki pod przyszłe inwestycje Warszawa Wesoła – ul. Adama Mickiewicza, Groszówka, 8328 m² – 1 249 000 zł				
Nieruchomość gruntowa złożona z dwóch działek o łącznej powierzchni 8328 m² w rejonie Groszówka Północ, spokojna i zielona okolica Wesołej. Oferta inwestycyjna z możliwością podziału.	8328 m²	1 249 000 PLN	150 PLN	otodom
Działka budowlana 956 m², Groszówka, Wesoła – warunki zabudowy				
Działka o powierzchni 956 m² w spokojnej i leśnej części Wesołej (Groszówka), w sąsiedztwie nowych domów jednorodzinnych. Posiada aktualne warunki zabudowy na budowę domu jednorodzinnego.	956 m²	—	—	nieruchomosci-online
Działka budowlana 3094 m², Groszówka Wesoła – 28×110 m, wszystkie media				
Działka budowlana w formie prostokąta (28×110 m) w atrakcyjnym punkcie dzielnicy Warszawa Wesoła Groszówka. Wszystkie media miejskie przy posesji.	3094 m²	—	—	nieruchomosci-online

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
Działka leśna 1500 m² przy ul. Juliusza Słowackiego, Groszówka	1500 m²	400 000 PLN	267 PLN	adresowo.pl
Działka budowlana 1100 m² w Wesołej, Groszówka Północ, potencjał inwestycyjny	1100 m²	1 700 000 PLN	1 545 PLN	nieruchomosci-online.pl
Działka budowlana 2934 m² przy ul. Mazowieckiej, Wesoła, z dostępem do drogi asfaltowej	2934 m²	3 740 850 PLN	1 274 PLN	kazo.pl
Działka budowlana 1060 m² przy ul. Słowackiego, Groszówka, z warunkami zabudowy (max 9m wysokości, 2 kondygnacje)	1060 m²	895 000 PLN	844 PLN	domiporta.pl
Działka budowlana 1127 m² w Starej Miłosnej (Wesoła), z mediami miejskimi	1127 m²	1 800 000 PLN	1 597 PLN	nieruchomosci-online.pl
Działka leśna 1255 m² w Groszówce, Wesoła, możliwość zakupu działki sąsiedniej	1255 m²	—	—	okolica.pl

Sąsiedztwo i infrastruktura

W promieniu 1500 m od nieruchomości.

Kategoria	Liczba	Najbliżej	Przykłady
Szkoły / przedszkola	8	226 m (~3 min pieszo)	Szkoła Podstawowa nr 171 im. Stanisława Staszica, Przedszkole nr 262, Autorska Szkoła Podstawowa nr 12, CLXIII Liceum Ogólnokształcące im. Czesława Niemena, Przedszkole nr 261 "Pod Dębami"
Sklepy	12	757 m (~9 min pieszo)	
Apteki	2	1264 m (~16 min pieszo)	
Parki / place zabaw	8	893 m (~11 min pieszo)	Punkt Zagospodarowania Turystycznego
Przystanki transportu	28	143 m (~2 min pieszo)	
Przychodnie / szpitale	1	1294 m (~16 min pieszo)	SZPZLO Warszawa-Wesoła Przychodnia Rejonowa nr 1
Gastronomia	7	999 m (~12 min pieszo)	
Sport i rekreacja	8	559 m (~7 min pieszo)	Rolkostrada
Kultura	1	986 m (~12 min pieszo)	Biblioteka Publiczna w Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy
Turystyka / hotele	1	1376 m (~17 min pieszo)	Villa Toscana
Banki / poczta / usługi	7	770 m (~10 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 6,5 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	169 m	—
Maszt / wieża telekom.	181 m	—
Wysypisko / spalarnia	313 m	—

Typ	Odległość	Nazwa
Linia wysokiego napięcia	504 m	2x110kV EC Kawęczyn - Sulejówek / Miłosna
Cmentarz	946 m	Cmentarz parafialny
Tory kolejowe	1410 m	—
Oczyszczalnia ścieków	2356 m	—

Bezpieczeństwo i przestępczość

Wesoła (dzielnica Warszawy) — dane KSP czerwiec 2023–czerwiec 2024 · 2024

Dzielnica Wesoła należy do najbezpieczniejszych w Warszawie — w okresie czerwiec 2023–czerwiec 2024 odnotowano tu zaledwie 238 przestępstw, co plasuje ją na ostatnim miejscu rankingu dzielnic pod względem liczby przestępstw. Wskaźnik przestępczości wynosi ok. 90 zdarzeń na 10 000 mieszkańców, wobec ok. 256 na 10 000 dla całej Warszawy. W dzielnicy nie odnotowano żadnych zabójstw w analizowanym okresie, a dominującym typem przestępstw są kradzieże i włamania, typowe dla całej stolicy. Osiedle Groszówka, jako część Wesołej, korzysta z tego samego niskiego poziomu zagrożenia co cała dzielnica.

Kategoria	Na 10 tys.	Trend
inne	89,9	nieznany
kradzieże	—	spada
drogowe	—	rośnie (14,1%)

Wykrywalność: 54,7%

Wesoła odnotowała 238 przestępstw (czerwiec 2023–czerwiec 2024), co jest najniższym wynikiem spośród wszystkich 18 dzielnic Warszawy — ponad 10-krotnie mniej niż Śródmieście (2506) i ok. 2,8-krotnie poniżej średniej dla miasta.

Głośne lokalne zdarzenia

- Brak doniesień o głośnych incydentach kryminalnych dotyczących konkretnie osiedla Groszówka lub ul. Słowackiego w Wesołej w latach 2023–2024. Komisariat Policji Warszawa Wesoła przy ul. 1 Praskiego Pułku 21 podlega KRP Warszawa VII i obsługuje dzielnicę całą dobę. — Echo Warszawy / echowarszawy.pl

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

Pozwolenia na budowę w okolicy

W promieniu ~1 km od ul. Słowackiego na osiedlu Groszówka w Wesołej zidentyfikowano 9 istotnych inwestycji i decyzji planistycznych z lat 2023–2026. Dominują inwestycje publiczne o charakterze pozytywnym: ukończone liceum CLXIII LO przy ul. Słowackiego 3, uchwalony MPZP umożliwiający budowę Kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego Groszówka (hala, lodowisko, dom kultury), trwająca budowa tunelu drogowego pod torami PKP oraz planowana sieć kanalizacyjna MPWiK. Brak zidentyfikowanych zagrożeń bezpośrednio przy ul. Słowackiego; inwestycje deweloperskie wielorodzinne koncentrują się w dalszej Starej Miłos

Inwestycja	Odległość	Data
CLXIII Liceum Ogólnokształcące im. Cz. Niemena – pierwsza publiczna szkoła średnia w Wesołej. Budowa ruszyła w grudniu 2021, zakończona w lutym 2024 r., koszt 34,4 mln zł, pojemność 600 uczniów. (ul. Słowackiego 3, Groszówka, Wesoła)	50 m	2021-11-01
MPZP rejonu liceum przy ul. Słowackiego uchwalony 15.01.2026 r. (uchwała nr XXXI/1170/2026) umożliwi budowę tzw. Kompleksu Sportowo-Rekreacyjnego Groszówka: hali sportowej, boisk, lodowiska i domu kultury na działkach sąsiadujących z liceum. (rejon ul. Słowackiego, Groszówka, Wesoła (ok. 5 ha, własność m.st. Warszawy))	100 m	2026-01-15

Inwestycja	Odległość	Data
Budowa 180-metrowego tunelu drogowego zastępującego przejazd kolejowy w ciągu ul. 1 Praskiego Pułku. Umowa podpisana 10.04.2025 r., budowa ruszyła 9.06.2025 r., koszt ~93,9 mln zł brutto, planowane zakończenie II poł. 2027 r. (ul. 1 Praskiego Pułku WP (przy stacji PKP Warszawa Wesola))	700 m	2025-04-10
Podłączenie Groszówki do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – jeden z priorytetowych projektów MPWiK. Wg stanu na IX 2024 r. inwestycja była na etapie uzgodnień dokumentacji; pozwolenie na budowę planowane do poł. 2025 r. Inwestycja obejmuje też przepompownię ścieków przy ul. Szerokiej. (Osiedle Groszówka (granica z os. Zielona), ul. Szeroka i okolice)	300 m	—
MPZP obszaru Wesola–Groszówka Północ uchwalony 31.08.2023 r. (uchwała nr LXXXVI/2832/2023), obowiązuje od 30.09.2023 r. Teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; plan chroni ład przestrzenny i ogranicza możliwość nadmiernego zagęszczenia zabudowy. (obszar ~56 ha między ul. Niemcewicza, Narutowicza i Słowackiego, Groszówka Północ)	200 m	2023-08-31
MPZP Groszówka Południe – uchwała o przystąpieniu nr XVII/716/2025 z 24.04.2025 r. Obszar w całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego; plan ma umożliwić zabudowę o niskiej intensywności na prywatnych działkach przy zachowaniu ochrony przyrody. (obszar ~45 ha na południe od ul. Słowackiego, między ul. Rejtana, Staszica i Sienkiewicza)	400 m	2025-04-24
Budowa sklepu Dino przy ul. Gościniec 79 – budowa ruszyła 13.10.2025 r., zakończona 24.12.2025 r. Budynek handlowo-usługowy o kubaturze 3560 m³ z parkingiem. Sklep gotowy, oczekuje na otwarcie. (ul. Gościniec 79, Stara Miłosna, Wesola (rejon Traktu Brzeskiego))	1800 m	2025-10-13
Trzy budynki wielorodzinne z 102 mieszkaniami (43–112 m²) w Starej Miłosnej. Budowa ruszyła X 2023, planowane oddanie IV kw. 2025. Inwestycja wzbudziła protesty mieszkańców z powodu zagęszczenia zabudowy i braku infrastruktury drogowej. (ul. Rumiankowa / Krokusów, Stara Miłosna, Wesola)	2200 m	2023-10-01
Kulturoteka – ośrodek kultury i biblioteka (obiekt publiczny) (ul. Pogodna / Jana Pawła II / Klimatyczna, Stara Miłosna, Wesola)	2500 m	2024-04-01

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

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Fakty znalezione w sieci

Ustalenie	Temat	Źródło
Dla obszaru Groszówki obowiązuje MPZP uchwalony uchwałą nr LVIII/1778/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego tereny Wesolej – Zielonej, Wesolej – Grzybowej, Wesolej – Groszówki – część I; opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego 13 sierpnia 2009 r.	Planowanie	MPZP24.pl – rejestr planów zagospodarowania (2009)
Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę nr XVII/716/2025 z dnia 24 kwietnia 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia MPZP obszaru Wesola – Groszówka Południe; zbieranie wniosków trwało do 6 października 2025 r.; aktualny etap to analiza wniosków i prace nad projektem planu.	Planowanie	Konsultacje społeczne m.st. Warszawy – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego (2025)
Obszar Wesola – Groszówka Południe, dla którego sporządzany jest nowy MPZP, w przeważającej części pokryty jest lasami i należy do Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Celem planu jest umożliwienie mieszkańcom budowy domów na prywatnych działkach oraz uporządkowanie układu drogowego.	Środowisko	Konsultacje społeczne m.st. Warszawy – BAiPP (2025)

Ustalenie	Temat	Źródło
Dla obszaru Wesola – Groszówka Północ trwa procedura sporządzania MPZP (uchwała o przystąpieniu nr XXI/724/2007, zmieniona uchwałami z 2019 i 2020 r.); projekt był wyłożony do publicznego wglądu w 2023 r. (konsultacje 22 marca – 5 maja 2023 r.).	Planowanie	Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy (2023)
Przy ul. Słowackiego 3 w Groszówce mieści się CLXIII Liceum Ogólnokształcące im. Czesława Niemena – szkoła ponadpodstawowa w bezpośrednim sąsiedztwie działki. W dzielnicy Wesola działają również Szkoła Podstawowa nr 385 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, SP nr 171, SP nr 172 i SP nr 173 (obsługiwane przez DBFO Wesola).	Edukacja	Dzielnicowe Biuro Finansów Oświaty – Wesola m.st. Warszawy
Mazowiecki Park Krajobrazowy im. Czesława Łaszka, utworzony w latach 1986–1988, obejmuje południowo-wschodnią część Warszawy (Wawer, Wesola). Nowa uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z 16 lipca 2024 r. zaktualizowała granice parku i jego otulinę, zastępując rozporządzenie Wojewody z 2005 r.	Środowisko	BIP Sejmiku Województwa Mazowieckiego (2024-07-16)
Nowa uchwała Sejmiku Mazowieckiego nr 48/24 z 2024 r. dopuszcza nową zabudowę na terenach w odległości powyżej 50 metrów od brzegów rzek, jezior i naturalnych zbiorników wodnych; dotyczy to głównie nieruchomości już zabudowanych lub w sąsiedztwie zwartej zabudowy (min. 5 budynków w odległości do 100 m).	Środowisko	Przegląd Otwocki (2024-09)
Park krajobrazowy nie blokuje zabudowy automatycznie, ale może wprowadzać wymogi dotyczące wysokości, formy dachu, lokalizacji. Otulina to łagodniejsza strefa buforowa. Realne ograniczenia wynikają z uchwały o parku oraz z MPZP lub warunków zabudowy.	Środowisko	Gruntownie.eu – blog prawno-nieruchomościowy (2026-06)
Zmiany granic Mazowieckiego Parku Krajobrazowego wywołały protesty mieszkańców dzielnicy Wesola i stołecznych radnych KO, którzy obawiają się, że pomniejszenie obszaru chronionego może prowadzić do zwiększonej zabudowy i degradacji środowiska.	Środowisko	Raport Warszawski (2024-08)
GDDKiA 28 maja 2026 r. podpisała umowę z Transprojekt-Warszawa na wykonanie STEŚ (studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego) wraz z materiałami do decyzji środowiskowej dla brakującego 14-16 km odcinka Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S17) od węzła Drewnica (S8) do węzła Warszawa Wschód (Zakręt). Inwestycja przejdzie przez dzielnicę Wesola.	Infrastruktura	Drivemode.pl (2026-06)
GDDKiA deklaruje, że we wszystkich trzech rozważanych wariantach przebiegu WOW przez Wesolą brany jest pod uwagę tunel. Burmistrz dzielnicy Wesola zaakceptował wersję z tunelem. Ostateczny przebieg trasy zostanie ustalony po analizach ekspertów i uzyskaniu decyzji środowiskowej.	Infrastruktura	TVN Warszawa (2025-11)
Brakujący odcinek S17 (WOW) jest przyczyną codziennych korków na Trakcie Brzeskim, ul. Piłsudskiego i Jana Pawła II – przez dzielnicę przejeżdża ruch tranzytowy zamiast omijać Warszawę nową trasą. Problem trwa od blisko 30 lat.	Transport	Wesola.pl – lokalny portal dzielnicy (2025-12)

Ustalenie	Temat	Źródło
Na skrzyżowaniu Traktu Brzeskiego i al. Józefa Piłsudskiego tworzą się ogromne korki praktycznie przez cały dzień; władze Sulejówka i dzielnicy Wesoła od dawna zabiegają o przebudowę tego skrzyżowania.	Transport	Radio dla Ciebie (RDC) (2024)
Stacja kolejowa Warszawa Wesoła obsługiwana jest przez SKM (linia S2) i Koleje Mazowieckie (KM2). Dojazd ze stacji Warszawa Wesoła do Warszawa Śródmieście zajmuje ok. 20–25 minut – czas często nieosiągalny dla mieszkańców Białoleki czy Wilanowa.	Transport	TopBrokers.pl
Plan ogólny m.st. Warszawy (zastępujący studium uwarunkowań) nie został jeszcze uchwalony – projekt jest publiczny, ale procedura nie zakończyła się do 30 czerwca 2026 r. Termin ustawy przesunięto do 31 sierpnia 2026 r. Zakończenie procedury do końca sierpnia pozostaje wyzwaniem ze względu na bardzo dużą liczbę uwag (ponad 10 tys. do strategii, jeszcze więcej do planu ogólnego).	Planowanie	Urząd m.st. Warszawy – oficjalny serwis (2026-06-17)
Jeśli Warszawa nie uchwali planu ogólnego do 31 sierpnia 2026 r., nie będzie można uchylać nowych MPZP (z pewnymi wyjątkami) ani procedować nowych wniosków o warunki zabudowy złożonych po tej dacie. Istniejące MPZP (w tym plan z 2009 r. dla Groszówki) pozostają w mocy.	Planowanie	Urząd m.st. Warszawy – FAQ plan ogólny
Ponad 60% dzielnicy Wesoła pokryte jest lasami, co czyni ją najbardziej zieloną częścią mieszkalną Warszawy. Cała dzielnica leży w obszarze Mazowieckiego Parku Krajobrazowego lub jego otuliny.	Środowisko	Wirtualny Garwolin / artykuł o dzielnicy Wesoła (2024-02)
Wesoła uznawana jest za jedną z najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy – zarówno w policyjnych statystykach przestępstw, jak i w opiniach mieszkańców. Komisariat Policji Warszawa Wesoła mieści się przy ul. 1 Praskiego Pułku.	Bezpieczeństwo	RynekPierwotny.pl (2024-10)
Groszówka i Grzybowa to rejony dla osób szukających ciszy wśród starodrzewu; dominuje tu zabudowa rezydencjonalna i domy jednorodzinne. Osiedle Groszówka stanowi środkową część dzielnicy Wesoła.	Media lokalne	TopBrokers.pl
Ceny działek budowlanych w dzielnicy Wesoła (dane z ogłoszeń, kwiecień 2026): najtańsze od ok. 70 tys. zł, najdroższe do 12,5 mln zł; średnia cena za m ² w ogłoszeniach to ok. 1083 zł/m ² . Przykłady: działka 1200 m ² w Zielonej-Grzybowej – 950 000 zł (792 zł/m ²); działka 1200 m ² ul. Uroczą – 1 800 000 zł (1500 zł/m ²); działka 1876 m ² Zielona-Grzybowa – 1 650 000 zł (880 zł/m ²).	Rynek	Adresowo.pl – ogłoszenia nieruchomości (2026-04)
W rejonie Groszówki wystawione są na sprzedaż działki o charakterze leśnym (1255 m ² , 1650 m ²) w cenie ok. 250 zł/m ² oraz działki częściowo budowlane o charakterze rolno-leśnym (2443 m ²). Wskazuje to na zróżnicowany status planistyczny działek w tym rejonie.	Rynek	Okolica.pl – ogłoszenia nieruchomości
W Groszówce na rynku pierwotnym oferowane są nowe domy wolnostojące (np. 67,61 m ² , cena ok. 1 361 131 zł, tj. ok. 20 132 zł/m ²), co potwierdza aktywność deweloperską w tym rejonie.	Rynek	Otodom.pl (2025-12)

Ustalenie	Temat	Źródło
Konsultacje w sprawie MPZP rejonu liceum przy ul. Słowackiego (ok. 5 ha, osiedle Groszówka) trwały do 10 października 2023 r. – oznacza to, że bezpośrednie sąsiedztwo działki przy ul. Słowackiego objęte jest odrębną procedurą planistyczną.	Planowanie	Mieszkaniec.pl – lokalny portal (2023-09)
Wesoła boryka się z problemem zamkniętego przejazdu kolejowego na ul. 1 Praskiego Pułku, który regularnie generuje długie korki. Planowana jest budowa tunelu pod linią kolejową nr 2 Warszawa Zachodnia–Terespol, co ma poprawić płynność ruchu i zmniejszyć hałas.	Hałas	Wesoła.pl – lokalny portal dzielnicy (2024-10)
Dzielnica Wesoła ma bardzo dobrą komunikację kolejową: ze stacji Warszawa Wesoła (SKM linia S2, Koleje Mazowieckie KM2) do centrum Warszawy (Warszawa Śródmieście) można dojechać w ok. 20–25 minut.	Transport	TopBrokers.pl
Wesoła posiada pełną infrastrukturę miejską: szkoły, lekarzy, sklepy, restauracje (m.in. McDonald's, KFC, lokale z kuchnią polską). Ośrodek Kultury Dzielnicy Wesoła działa od 1984 r. Dzielnica ma własny urząd, co umożliwia załatwienie spraw lokalnych na miejscu.	Inne	Obido.pl (2022-10)
Nazwa Groszówka pochodzi od niskiej ceny ziemi – 20 kopiejek (popularnie 1 grosz) za łokieć gruntu. Piaszczyste, gęsto zalesione pagórki utrudniały historycznie osadnictwo, ale współcześnie większość ulic przypomina leśne aleje.	Media lokalne	Wikipedia – Wesoła (Warszawa)
Mieszkańcy Wesołej złożyli niemal 40 tysięcy pism z prawie 64 tysiącami postulatów do projektu planu ogólnego Warszawy (konsultacje listopad 2025 – luty 2026), co świadczy o bardzo dużym zaangażowaniu społecznym w kwestie planistyczne.	Planowanie	TVN Warszawa (2025-07)

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- Dane statystyczne dotyczące przestępstw ogółem według jednostek podziału administracyjnego kraju obejmują lata 1999–2021 i zawierają informacje o przestępstwach stwierdzonych, wykrytych oraz procencie wykrycia. — Statystyki przestępczości Policji — powiat Warszawa / dzielnica Wesoła
- Dane dotyczące postępowań wszczętych według jednostek policji rejestrujących postępowanie obejmują lata 1999–2021. — Statystyki przestępczości Policji — powiat Warszawa / dzielnica Wesoła
- W latach 2013–2016 przestępstwa stwierdzone w postępowaniach przygotowawczych prowadzonych przez BSW KGP i CBŚP (dawniej CBŚ KGP) zostały przypisane do odpowiednich jednostek podziału administracyjnego kraju szczebla wojewódzkiego. — Statystyki przestępczości Policji — powiat Warszawa / dzielnica Wesoła
- Za lata 1999–2012 ze względu na sposób gromadzenia danych nie wyodrębniano liczby postępowań wszczętych dla BSW KGP i CBŚ KGP, a wskazywano je w garnizonach, na terenie których działały poszczególne komórki organizacyjne. — Statystyki przestępczości Policji — powiat Warszawa / dzielnica Wesoła

Działka na ul. Juliusza Słowackiego w Groszówce (Wesoła) znajduje się w spokojnej, zielonej okolicy o charakterze zabudowy jednorodzinnej. Teren objęty jest planem miejscowym Wesoła–Groszówka Północ (obowiązujący od 30.09.2023) oraz położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, co nakłada ograniczenia na zabudowę. W okolicy planowane są znaczące inwestycje infrastrukturalne (kompleks sportowo-rekreacyjny, rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Mieszkańcy chwalą bezpieczeństwo i zielen, ale narzekają na słabą komunikację publiczną.

O budynku

Działka niezabudowana, leśna, bez historii budynku. Brak informacji o poprzedniej zabudowie.

- Działka leśna w zielonej okolicy
- Brak zabudowy na terenie

O osiedlu / okolicy

Groszówka, Wesola

Groszówka to środkowa część dzielnicy Wesola, powstała na początku XX w. na terenach rozparcelowanego majątku księcia Emanuela Bułhaka. Nazwa pochodzi od niskiej ceny ziemi (1 grosz za łokieć). Tereny gęsto zalesione, przypominające leśne aleje. Osiedle charakteryzuje się zabudową jednorodzinną z regularną siatką dróg publicznych. Ponad 60% dzielnicy Wesola pokryte jest lasami, co czyni ją najbardziej zieloną częścią mieszkalną Warszawy.

Co mieszkańcy chwalą:

- Spokojny i bezpieczny charakter dzielnicy – Wesola uznawana za jedną z najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy
- Obfita zieleń – ponad 60% pokrycia lasami, Mazowiecki Park Krajobrazowy, szlaki rowerowe i piesze
- Idealne dla rodzin z dziećmi – liczne placówki edukacyjne, tereny do zabawy i rekreacji
- Niższe ceny nieruchomości niż w innych dzielnicach Warszawy
- Dojazd pociągiem SKM do centrum (~20 minut)

Na co mieszkańcy narzekają:

- Słaba komunikacja publiczna – brak stacji metra, ograniczone połączenia autobusowe
- Niebezpiecznie jeżdżący kierowcy na głównych arteriach (droga krajowa nr 2, wojewódzka nr 61)
- Ograniczenia przyrodnicze – położenie w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego
- Brak pełnej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na całym terenie (rozbudowa planowana do 2030 r.)

Planowane inwestycje w okolicy

- Kompleks sportowo-rekreacyjny Groszówka – hala sportowa, boisko, lodowisko, dom kultury. Teren ~5 ha na osiedlu Groszówka, obejmuje nową siedzibę CLXIII LO im. Czesława Niemena (oddaną do użytku w 2024 r.). Konsultacje społeczne do 16 października 2025. — zyciewarszawy.pl, mieszkaniec.pl
- Rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w Wesolej. Do 2030 r. planowana budowa ponad 23 km nowej sieci wodociągowej i ponad 9 km sieci kanalizacyjnej. W 2024 r. budowa wodociągu na ul. Kruszyny (0,2 km). MPWiK prowadzi prace projektowe nad siecią kanalizacyjną na obszarze Osiedla Groszówka. — wesola24.pl, um.warszawa.pl
- Plan miejscowy Wesola–Groszówka Północ (obowiązujący od 30.09.2023). Teren z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala parametry zabudowy: maksymalna wysokość, intensywność zabudowy, linie zabudowy. Część obszaru objęta ograniczeniami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. — architektura.um.warszawa.pl, tvn24.pl
- Plan miejscowy Wesola–Groszówka Południe (w opracowaniu). Obszar ~45 ha na południe od ul. Słowackiego, ograniczony ulicami Rejtana, Staszica i Sienkiewicza. W całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Zbieranie wniosków do 6 października 2025. — konsultacje.um.warszawa.pl, zyciewarszawy.pl

Co mówią mieszkańcy

- „Wesoła to dzielnica spokojna i bardzo zielona. Te atuty podkreślają jej mieszkańcy. Chętnie kupują tu mieszkania ludzie, którzy szukają miejsca, gdzie mogliby odpocząć od wielkomiejskiego zgiełku.”

— gethome.pl, 2024-08
- „Wesoła uznawana jest za jedną z najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy. Znajduje to swoje odzwierciedlenie zarówno w policyjnych statystykach, jak i opiniach samych mieszkańców.”

— gethome.pl, 2024-08
- „Mimo licznych zalet Wesoła nie jest liderem pod względem komunikacji w Warszawie. Mieszkańcy mogą korzystać z połączeń linii autobusowych i kolejowych. Najszybszym sposobem, aby dotrzeć do centrum, jest dojazd pociągiem Szybkiej Kolei Miejskiej, który zajmuje około 20 minut.”

— gethome.pl, 2024-08
- „Największym problem są niebezpiecznie jeżdżący kierowcy. Dotyczy to dużych ruchliwych arterii przebiegających przez Wesołą.”

— gethome.pl, 2024-08

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Planistyczne wzmoczenie w Warszawie. Oto jakie zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym się szykują Urząd miasta ogłosił prace nad planem miejscowym dla obszaru Groszówka-Południe w Wesołej (odpowiedź na obywatelską inicjatywę uchwałodawczą). Obszar ~45 ha na południe od ul. Słowackiego, w całości w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Wnioski do 6 października 2025.	2025-09-26	zyciewarszawy.pl
Warszawa. Plany miejscowe dla Śródmieścia, Wesołej i Pragi-Południe. Co zawierają? Radni Warszawy uchwalili nowy plan miejscowy dla obszaru Wesoła-Groszówka Północ (~56 ha pomiędzy ul. Niemcewicza, Narutowicza i Słowackiego). Plan wskazuje, gdzie i jak można budować domy jednorodzinne oraz wyznacza tereny pod usługi publiczne. Dominuje zabudowa jednorodzinna.	2023-09-02	tvn24.pl
Rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej na terenie stołecznej dzielnicy Wesoła MPWiK planuje do 2030 r. wybudować ponad 23 km nowej sieci wodociągowej oraz ponad 9 km sieci kanalizacyjnej w Wesołej. W 2024 r. planowana budowa wodociągu na ul. Kruszyny. MPWiK prowadzi prace projektowe nad siecią kanalizacyjną na obszarze Osiedla Groszówka.	2023-12-13	wesola24.pl
Plany miejscowe w Wesołej do konsultacji Urzednicy rozpoczęli konsultacje społeczne dotyczące rejonu liceum przy ul. Słowackiego (5 ha na osiedlu Groszówka). Planowane inwestycje celu publicznego: hala sportowa, boisko, lodowisko, dom kultury. Konsultacje do 16 października 2025.	2023-09-25	mieszkaniec.pl
Nowe granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego do poprawy? Radni sejmiku Mazowsza przyjęli w lipcu 2024 r. uchwałę ustanawiającą nowe granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Społecznicy ze Starej Miłosnej niezadowoleni z przebiegu granic na południu dzielnicy Wesoła. Zmiana dopuszcza nową zabudowę na terenach powyżej 50 m od brzegów wód (wcześniej 100 m).	2024-07-01	rdc.pl

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Dla Groszówki obowiązuje MPZP uchwalony w 2009 r. (uchwała nr LVIII/1778/2009 Rady m.st. Warszawy), a jednocześnie trwają procedury sporządzania nowych planów: Groszówka Północ (projekt wyłożony do wglądu w 2023 r.) i Groszówka Południe (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 2025 r., etap analizy wniosków). Bezpośrednie sąsiedztwo działki przy ul. Słowackiego objęte jest też odrębną procedurą planistyczną dotyczącą rejonu liceum (konsultacje do października 2023 r.). Kupujący powinien sprawdzić w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego, który plan obowiązuje dla konkretnej działki i jakie parametry zabudowy (wysokość, intensywność, linia zabudowy) z niego wynikają.

Neutralny · Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy

Działka leży w obszarze objętym Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym lub jego otuliną – cała dzielnica Wesoła mieści się w tej strefie. Nowa uchwała Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z 16 lipca 2024 r. zaktualizowała granice parku. Park krajobrazowy nie blokuje zabudowy automatycznie, ale może wprowadzać wymogi dotyczące wysokości, formy dachu i lokalizacji budynku. Realne ograniczenia wynikają z uchwały o parku oraz z obowiązującego MPZP lub warunków zabudowy – konieczna jest weryfikacja w Mazowieckim Zespole Parków Krajobrazowych.

Neutralny · BIP Sejmiku Województwa Mazowieckiego

GDDKiA w maju 2026 r. podpisała umowę na opracowanie studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego (STES) dla brakującego odcinka Wschodniej Obwodnicy Warszawy (S17) przebiegającego przez Wesołą. We wszystkich trzech rozważanych wariantach planowany jest tunel pod dzielnicą. Inwestycja może istotnie zmienić charakter okolicy – zarówno pozytywnie (odciążenie lokalnych ulic od ruchu tranzytowego, który trwa od blisko 30 lat) jak i negatywnie w fazie budowy. Ostateczny przebieg trasy nie jest jeszcze znany.

Mieszany · TVN Warszawa

Warszawa nie uchwaliła jeszcze planu ogólnego (termin ustawowy przesunięto do 31 sierpnia 2026 r.). Jeśli plan ogólny nie zostanie uchwalony w tym terminie, procedowanie nowych MPZP i wniosków o warunki zabudowy złożonych po tej dacie zostanie zablokowane. Istniejący MPZP z 2009 r. dla Groszówki pozostaje w mocy niezależnie od tego. Mieszkańcy Wesołej złożyli niemal 40 tysięcy pism z blisko 64 tysiącami postulatów do projektu planu ogólnego, co świadczy o bardzo dużym zaangażowaniu społecznym w kwestie planistyczne.

Neutralny · Urząd m.st. Warszawy – oficjalny serwis

Groszówka to rejon zabudowy rezydencjonalnej i domów jednorodzinnych wśród starodrzewu, uznawany za jedną z najbezpieczniejszych i najbardziej zielonych części Warszawy. Ponad 60% dzielnicy Wesoła pokryte jest lasami. Jednocześnie dzielnica boryka się z problemem korków na Trakcie Brzeskim i zamkniętego przejazdu kolejowego na ul. 1 Praskiego Pułku; planowana jest budowa tunelu pod linią kolejową nr 2. Komunikacja kolejowa (SKM linia S2, Koleje Mazowieckie KM2) umożliwia dojazd do centrum Warszawy w ok. 20–25 minut.

Mieszany · Wesoła.pl – lokalny portal dzielnicy

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 Nad Warszawą przeszła gwałtowna superkomórka burzowa. Dla działki w Groszówce, otoczonej lasem, zdarzenia burzowe mogą oznaczać ryzyko połamanych drzew, podtopień i przerw w dostawie prądu. Warto sprawdzić odwodnienie terenu i stan drzewostanu na działce. Interia Wydarzenia · Wiadomości Onet	średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP m.st. Warszawy – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego** — Oficjalne źródło tekstów MPZP dla Groszówki (plan z 2009 r. oraz procedury nowych planów: Groszówka Północ i Groszówka Południe), w tym parametrów zabudowy: wysokości, intensywności, linii zabudowy.
- **Konsultacje społeczne m.st. Warszawy (konsultacje.um.warszawa.pl)** — Portal Biura Architektury i Planowania Przestrzennego, gdzie publikowane są etapy procedury MPZP Wesola – Groszówka Południe (uchwała nr XVII/716/2025) oraz możliwość składania uwag do projektu planu.
- **Urząd Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy** — Właściwy urząd do uzyskania informacji o warunkach przyłączenia mediów, lokalnych inwestycjach drogowych (tunel pod torami, przebudowa skrzyżowań) oraz sprawach administracyjnych dotyczących nieruchomości w Groszówce.
- **GDDKiA Oddział w Warszawie** — Zarządca inwestycji S17 (Wschodnia Obwodnica Warszawy) – źródło informacji o wariantach przebiegu trasy przez Wesołą, planowanym tunelu i harmonogramie prac projektowych (STEŚ podpisane maj 2026).
- **BIP Sejmiku Województwa Mazowieckiego** — Źródło uchwały nr 48/24 z 16 lipca 2024 r. aktualizującej granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny – kluczowe dla oceny ograniczeń przyrodniczych działki w Groszówce.
- **Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych** — Instytucja zarządzająca Mazowieckim Parkiem Krajobrazowym im. Czesława Łaszka; może udzielić informacji o tym, czy działka leży w granicach parku lub jego otuliny oraz jakie wymogi dotyczą nowej zabudowy.

Plan i ewidencja — prostym językiem

0,3 12 zabudowa jednorodzinna K7.1 MNR Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – cz. I

Twoja działka leży na terenie przeznaczonym wyłącznie pod budownictwo jednorodzinne (symbol MNR). Oznacza to, że możesz tu wybudować dom dla jednej rodziny – blok mieszkalny ani budynek wielorodzinny nie wchodzi w grę. Liczba 0,3 to maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, czyli stosunek łącznej powierzchni wszystkich kondygnacji budynku do powierzchni działki – innymi słowy, suma podłóg we wszystkich piętrach nie może przekroczyć 30% powierzchni Twojej działki. Liczba 12 oznacza maksymalną dopuszczalną wysokość budynku w metrach (mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu). Symbol K7.1 to wewnętrzny numer jednostki planu miejscowego, który identyfikuje konkretny obszar na mapie planistycznej. Obszar obejmuje rejony ulic Wesoła–Zielona, Grzybowa i Groszówka (część I).

droga lokalna 14KDL Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – cz. I

W pobliżu Twojej działki przebiega lub jest planowana droga lokalna oznaczona numerem 14KDL. Droga lokalna to ulica obsługująca ruch w obrębie dzielnicy lub osiedla – nie jest to autostrada ani droga krajowa, ale też nie jest to wąska uliczka dojazdowa. Jej obecność oznacza, że teren ma zapewniony dostęp do układu drogowego, co jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę. Warto sprawdzić, czy pas drogowy tej ulicy nie wchodzi w granice Twojej działki, bo wtedy część gruntu byłaby wyłączona z zabudowy.

droga dojazdowa 58KDD Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – cz. I

W sąsiedztwie działki zaplanowana jest również droga dojazdowa oznaczona numerem 58KDD. Droga dojazdowa to najniższa kategoria drogi publicznej – służy bezpośredniemu dojazdowi do posesji i budynków. Jej obecność w planie miejscowym oznacza, że gmina przewidziała dojazd do zabudowy w tym rejonie. Jeśli droga jeszcze nie istnieje fizycznie, zostanie wybudowana w przyszłości zgodnie z planem. Warto zapytać w urzędzie gminy o harmonogram jej realizacji, bo do czasu budowy dojazd może być utrudniony. Drogi dojazdowe są też często miejscem, gdzie w przyszłości pojawią się przyłącza mediów (woda, kanalizacja, prąd, gaz).

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 — dział 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)
- Warunki przyłączenia mediów od gestorów sieci (prąd, woda, gaz)

Pytania do zadania

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Jaki jest numer księgi wieczystej działki nr 35, obręb 8-06-05? Czy na działce ciąży hipoteki, służebności lub roszczenia osób trzecich?
Urząd	Która dokładnie część działki leży w terenie drogi lokalnej 14KDL lub dojazdowej 58KDD według rysunku MPZP?
Urząd	Jakie są dokładne parametry zabudowy w MPZP K7.1 MNR: linia zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna i warunki podziału działki?
Urząd	Czy RDOŚ Warszawa wyda pisemne stanowisko dotyczące dopuszczalnej formy architektonicznej domu w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego dla tej działki?
Urząd	Czy działka nr 35 jest objęta nowym MPZP Wesoła–Groszówka Południe (uchwała XVII/716/2025) i na jakim etapie jest ta procedura?
Urząd	Czy działka lub jej bezpośrednie sąsiedztwo leży w analizowanym korytarzu Wschodniej Obwodnicy Warszawy S17? Kiedy spodziewana jest decyzja środowiskowa?
Sprzedający / agent	Jakie są warunki techniczne przyłączenia wodociągu, kanalizacji, gazu i prądu dla działki nr 35 przy ul. Słowackiego — koszt i termin realizacji?
Urząd / gmina	Jaki jest poziom hałasu drogowego i kolejowego przy ul. Słowackiego według mapy akustycznej Warszawy?
Sprzedający / agent	Dlaczego cena ofertowa wynosi 302 zł/m², podczas gdy porównywalne działki budowlane w Groszówce kosztują ok. 844–1274 zł/m²? Czy działka ma znane wady fizyczne lub prawne?
Urząd	Czy w bezpośrednim sąsiedztwie działki wydano pozwolenia na budowę lub złożono wnioski o warunki zabudowy, które mogą zmienić charakter otoczenia?

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 jakiegokolwiek 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 gwarancję treści raportu — szczegóły w regulaminie opublikowanym w serwisie.

nieruchomek.pl · 4 sierpnia 2026, 12:00 · 7faa3be6-b7ee-4976-b741-ea8f7d21149f

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