



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 cena, ale trzy krytyczne luki prawne wymagają wyjaśnienia przed zakupem.

Działka w Wesolej oferuje realną wartość: cena 302 PLN/m² leży wyraźnie poniżej mediany transakcyjnej Rejestr Cen Nieruchomości (407 PLN/m²), wszystkie sieci komunalne są dostępne ok. 45 m od granicy, a teren jest płaski i poza strefą powodziową. Jednak trzy kwestie blokują decyzję o zakupie bez negocjacji i weryfikacji. Po pierwsze, brak numeru księgi wieczystej uniemożliwia sprawdzenie hipotek i tożsamości właściciela. Po drugie, działka leży w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego — RDOŚ może narzucić warunki, które zmienią lub uniemożliwią budowę. Po trzecie, linia 110 kV w pobliżu wprowadza strefę ograniczonego zagospodarowania, której zasięg na tej działce nie jest znany. Dopiero po wyjaśnieniu tych trzech punktów warto finalizować transakcję, najlepiej z korektą ceny uwzględniającą ryzyko.

OCENA OGÓLNA

87 /100
Bardzo dobra

Cena		92
Planowanie		74
Środowisko		90
Uciążliwości	brak danych	—
Infrastruktura	brak danych	—
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 420 000 PLN (302 PLN/m²) · Mediana cen z aktów notarialnych w okolicy (RCN): 407 PLN/m² (n=14) · **-25,8%** — **Poniżej cen rynkowych**



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

Spis treści

Najważniejsze	3
Ryzyka	3
Szanse	4
Kontekst rynkowy	5
Środowisko i zagrożenia naturalne	7
Nasłonecznienie i zacienienie	7
Bezpieczeństwo i przestępczość	9
Pozwolenia na budowę w okolicy	9
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	10
Lokalne newsy	18
Plan i ewidencja — prostym językiem	19
Dokumenty do uzyskania	19
Pytania do zadania	20
Jak powstał ten raport	20

Najważniejsze

- Uzbrojenie terenu (woda, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło, telekomunikacja) dostępne ~45 m od działki — brak dodatkowych kosztów przyłączy to realna oszczędność przy budowie.
- MPZP K7.1 MNR dopuszcza dom jednorodzinny lub bliźniak do 12 m wysokości przy intensywności 0,3 — parametry są korzystne, ale nowy plan Groszówka Południe może je zmienić po 2025 r.
- Cena 72,9% poniżej mediany ofertowej OLX to sygnał ostrzegawczy, nie tylko okazja — wyjaśnij sprzedającemu przyczynę tak dużego odchylenia przed podpisaniem umowy przedwstępnej.
- Piaski eoliczne pod działką wymagają badania geotechnicznego przed projektem — koszt wzmocnienia fundamentów może istotnie zmienić budżet inwestycji.
- Budowa tunelu przy ul. 1 Praskiego Pułku potrwa do H2 2027 r. — zaplanuj harmonogram budowy z uwzględnieniem możliwych utrudnień drogowych w okolicy.

Ryzyka

Krytyczne Brak danych z księgi wieczystej działki

Brak informacji o hipotekach, zastawach i właścicielu działki — nie wiadomo, czy nieruchomość jest wolna od obciążeń prawnych.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego numeru KW i sprawdź księgę wieczystą w systemie ekw.ms.gov.pl przed podpisaniem umowy.

Wysokie Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – ograniczenia budowy

Działka leży w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Szczegółowe ograniczenia zabudowy wymagają uzgodnienia z RDOŚ — decyzja może zablokować lub zmienić projekt.

Co zrobić: Przed zakupem uzyskaj pisemną opinię RDOŚ Mazowsze o dopuszczalności planowanej zabudowy na tej działce.

✓ **Zweryfikowane niezależnie.** Obszar Wesola-Groszówka należy do otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Ograniczenia budowy w otulinie wymagają uzgodnienia z RDOŚ.

Wysokie Niestabilny stan planistyczny – dwa MPZP w toku

Część poprzedniego MPZP z 2009 r. uchylona wyrokiem NSA 2018 r. Nowy MPZP Groszówka Południe jest w przygotowaniu (wnioski do 6.10.2025 r.) — warunki zabudowy mogą się zmienić.

Co zrobić: Pobierz aktualny wypis i wyrys z MPZP w Biurze Architektury Warszawy i śledź procedurę nowego planu Groszówka Południe.

? **Niepotwierdzone** — potraktuj jako trop do sprawdzenia. Confirmed: MPZP Groszówka Południe in preparation, applications until 6.10.2025. Unverified: NSA 2018 ruling annulling part of 2009 MPZP.

Wysokie Linia 110 kV – strefa ograniczonego zagospodarowania

Nowy MPZP Groszówka Północ (uchwała nr LXXXVI/2832/2023) wprowadza ograniczenia zagospodarowania w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110 kV — może ograniczyć lokalizację budynku na działce.

Co zrobić: Ustal dokładny przebieg linii 110 kV i strefę ochronną na mapie zasadniczej w Wydziale Geodezji Warszawy, zanim zlecisz projekt.

✓ **Zweryfikowane niezależnie.** MPZP Groszówka Północ (uchwała LXXXVI/2832/2023) zawiera ograniczenia zagospodarowania w sąsiedztwie linii 110 kV.

Średnie Piaski eoliczne – niepotwierdzona nośność gruntu

Podłoże to piaski eoliczne w wydmach (Czwartorzęd wg PIG) — nośność gruntu nie jest potwierdzona i może wymagać kosztownego wzmocnienia fundamentów.

Co zrobić: Zleć badanie geotechniczne gruntu (co najmniej 4 odwierty) przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę.

Średnie Brak potwierdzenia dostępu do drogi dojazdowej

Nie potwierdzono prawa przejazdu ani bezpośredniego dostępu działki do drogi publicznej — brak dostępu uniemożliwia uzyskanie pozwolenia na budowę.

Co zrobić: Sprawdź w wypisie z rejestru gruntów i KW, czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub ustanowioną służebność przejazdu.

Średnie Cena ofertowa znacznie poniżej mediany rynkowej

Cena oferty 302 PLN/m² jest o 72,9% poniżej mediany OLX (1114 PLN/m²) i poniżej mediany Rejestr Cen Nieruchomości (407 PLN/m², 14 transakcji 2018–2025) — duże odchylenie może sygnalizować ukryte wady prawne lub fizyczne.

Co zrobić: Zleć niezależną wycenę rzeczoznawcy majątkowego i wyjaśnij sprzedającemu przyczynę tak niskiej ceny przed podpisaniem umowy.

Niskie Silne zacienienie działki przez otoczenie

Otoczenie zabiera 23,7% światła rocznie, a w grudniu działka nie otrzymuje słońca (0 minut) — może wpłynąć na komfort mieszkania i efektywność instalacji fotowoltaicznej.

Co zrobić: Przed projektem domu przeanalizuj z architektem orientację budynku i możliwość montażu PV z uwzględnieniem zacienienia przez sąsiednie obiekty.

Szanse

Cena Cena znacznie poniżej rynkowej mediany

Oferta 302 PLN/m² to 72,9% poniżej mediany OLX (1114 PLN/m²) i poniżej mediany Rejestr Cen Nieruchomości 407 PLN/m² — duży margines wzrostu wartości.

Infrastruktura Pełne uzbrojenie terenu w pobliżu

Wodociąg, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja dostępne ok. 45 m od działki — brak kosztów budowy przyłączy.

Administracja MPZP dopuszcza budowę domu jednorodzinnego

Plan K7.1 MNR zezwala na zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą, max wysokość 12 m, intensywność 0,3 — jasne ramy projektowe dla inwestora.

Stan Teren płaski — niższe koszty budowy

Spadek terenu zaledwie 0,7%, elevacja 103,7 m n.p.m. — brak konieczności niwelacji lub specjalnych fundamentów ze względu na ukształtowanie.

Lokalizacja Brak ryzyka powodziowego

Działka poza wszystkimi strefami zagrożenia powodziowego (Q1%, Q10%, Q0,2%) wg ISOK — bezpieczna lokalizacja dla trwałej inwestycji.

Transport Dobre połączenia kolejowe z centrum

Stacje Warszawa Wesoła i Wola Grzybowska (linie KM2, S2) w pobliżu — codzienny dojazd do centrum bez auta.

Lokalizacja Bezpieczna dzielnica z rozbudowaną infrastrukturą

Wesoła notuje 90 przestępstw na 10 tys. mieszkańców (2023–2024), 5 przedszkoli publicznych i 3 przychodnie rejonowe w dzielnicy.

Kontekst rynkowy

Mediana ceny za m² w okolicy (umowy sprzedaży): 407 PLN (14 comparable transactions, 2018–2025)

Half of the transactions fall between 76 and 637 PLN/m².

Median by year: 2018: 404 · 2021: 258

Too few comparable sales in the last three years, so the median covers a longer period — older prices may not match today's market.

Median in the wider area (gmina): 890 PLN/m² (91 transakcji, 2023–2026)

Podobne oferty w okolicy

Mediana ceny ofertowej za m²: 1 114 PLN (4 ogłoszenia w tym miesiące)

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Dzielnica
Działka budowlana 1336m2 Kotorydz/Tarczyn	1336 m ²	334 000 PLN	250 PLN	—
Działka budowlana w Wesołej	1250 m ²	1 625 000 PLN	1 300 PLN	Wesoła
Działka budowlana w podwarszawskich Markach !	1034 m ²	1 457 000 PLN	1 409 PLN	—
Działka budowlana w Wesołej, blisko lasu	1876 m ²	1 740 000 PLN	928 PLN	Wesoła

Źródło: aktualne ogłoszenia sprzedaży w okolicy (ceny ofertowe, nie transakcyjne). Każdą sprawdź u źródła.

Porównywalne oferty znalezione w sieci

Na rynku działek w Groszówce (Wesoła, Warszawa) dostępnych jest kilka ofert w przedziale cenowym od ok. 844 zł/m² do ok. 1850 zł/m², przy czym najbliższa lokalizacyjnie szukanej nieruchomości jest archiwalna oferta działki przy ul. Juliusza Słowackiego (1060 m², 895 000 zł, ~844 zł/m²). Aktywne oferty na Otodom dla Groszówki wskazują na wyższe ceny rzędu 1400–1850 zł/m² dla mniejszych działek budowlanych.

Mediana ceny ofertowej za m²: 1 400 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Serwis
Działka budowlana, Warszawa Wesoła / Groszówka, ul. Juliusza Słowackiego, 1060 m ²				
Działka budowlana przy ul. Juliusza Słowackiego w Groszówce (Wesoła), wymiary 51,3m x 20,9m, media (prąd, gaz) w drodze wewnętrznej. Wydane warunki zabudowy na dom jednorodzinny (maks. 2 kondygnacje, maks. wysokość 9m, nachylenie dachu do 45°).	1060 m ²	895 000 PLN	844 PLN	domiporta

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Serwis
Działka w Wesolej w bardzo dobrej lokalizacji, Groszówka, 1140 m² Działka budowlana w Groszówce (Wesoła, Warszawa) o powierzchni 1140 m², oferowana przez biuro Stella Weber. Bardzo dobra lokalizacja w dzielnicy Wesoła.	1140 m ²	1 596 000 PLN	1 400 PLN	otodom
Działka budowlana, Groszówka, Wesoła, Warszawa, 710 m² Działka budowlana o powierzchni 710 m² w Groszówce (Wesoła, Warszawa), oferta biura Stella Weber. Lokalizacja w spokojnej, zielonej części dzielnicy Wesoła.	710 m ²	1 313 500 PLN	1 850 PLN	otodom
Działki pod przyszłe inwestycje Warszawa Wesoła – Groszówka, ul. Adama Mickiewicza, 8328 m² Nieruchomość gruntowa złożona z dwóch działek o łącznej powierzchni 8328 m² w rejonie Groszówka Północ, Wesoła, Warszawa. Spokojna, zielona okolica, oferta biura REMAX Polska.	8328 m ²	1 249 000 PLN	150 PLN	otodom
Działka budowlana inwestycyjna, Groszówka Wesoła, ul. Mazowiecka, 2934 m² Inwestycyjna działka budowlana 2934 m² (29m x 100m) przy ul. Mazowieckiej w Groszówce (Wesoła), z dostępem do drogi asfaltowej i wszystkimi mediami (prąd, gaz, kanalizacja, internet światłowodowy). Podział na 8 lokali mieszkalnych, blisko trasy S17.	2934 m ²	4 401 000 PLN	1 500 PLN	domiporta
Działka budowlana, Wesoła Groszówka, 956 m², warunki zabudowy Działka o powierzchni 956 m² w spokojnej i leśnej części Wesołej (Groszówka), w sąsiedztwie nowych domów jednorodzinnych, z aktualnymi warunkami zabudowy na budowę domu jednorodzinnego.	956 m ²	—	—	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 m ²	Źródło
Działka budowlana 1060 m ² przy ul. Słowackiego, Groszówka, warunki zabudowy na dom jednorodzinny, media w drodze wewnętrznej	1060 m ²	895 000 PLN	844 PLN	domiporta.pl
Działka budowlana 1000 m ² w Wesołej-Zielonej, wymiary 50m x 20m, pełne uzbrojenie (prąd, gaz, woda, kanalizacja)	1000 m ²	850 000 PLN	850 PLN	otodom.pl
Działka leśna 1255 m ² w Groszówce, możliwość zakupu działki sąsiedniej o tej samej powierzchni	1255 m ²	313 750 PLN	250 PLN	gethome.pl
Działka budowlana 1000 m ² przy ul. Korzeniowej w Wesołej, wymiary 32m x 31m, pełne uzbrojenie	1000 m ²	850 000 PLN	850 PLN	adresowo.pl
Działka budowlana 1127 m ² w centrum Starej Miłosnej, wszystkie media miejskie przy działce	1127 m ²	1 127 000 PLN	1 000 PLN	otodom.pl
Działka budowlana 1998 m ² w Wesołej, dostęp do drogi asfaltowej, druga linia od Traktu Brzeskiego	1998 m ²	1 998 050 PLN	1 000 PLN	gethome.pl

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.

Wody gruntowe (Państwowy Instytut Geologiczny)

Działka leży nad głównym zbiornikiem wód podziemnych Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy) (GZWP nr 222) — przepisy o ochronie wód mogą ograniczać szamba i studnie.

Geologia (Państwowy Instytut Geologiczny, mapa geologiczna)

Utwory powierzchniowe: Piaski eoliczne, lokalnie w wydmach (Czwartorzęd).

Nośność gruntu bywa zmienna nawet w obrębie tych samych utworów — potwierdź ją badaniem geotechnicznym przed projektem fundamentów.

Ukształtowanie terenu (model wysokościowy)

Wysokość: 103,7 m n.p.m. · Płaski (maks. spadek 0,7%)

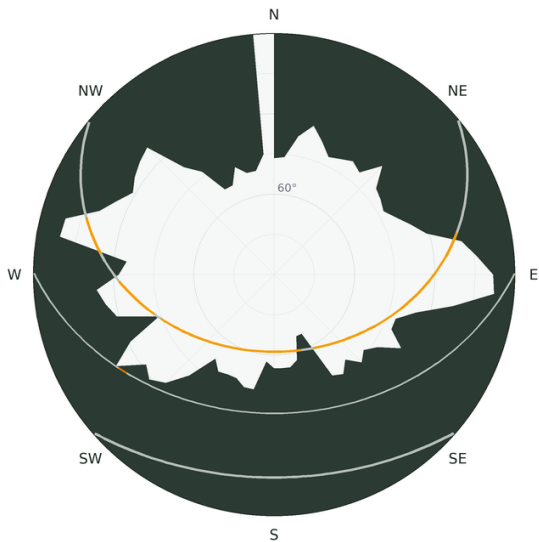
Jakość powietrza (GIOŚ)

Najbliższa stacja: Warszawa, ul. Bajkowa (oddalona o 6,5 km).

Parametr	Wartość
PM2.5 (pył drobny)	4,0 µg/m³
PM10 (pył zawieszony)	9,5 µg/m³

Nastłonecznienie i zacienienie

Przeszkody wokół nieruchomości zmierzaliśmy w krajowym modelu pokrycia terenu z lotniczego skanowania laserowego (NMPT, 0,5 m), który zawiera budynki i drzewa. Napromieniowanie pochodzi z PVGIS (Komisja Europejska) i jest policzone dokładnie dla tego horyzontu.



Środek to zenit, krawędź to horyzont, północ u góry. Ciemny pas to zasłona z otoczenia.
— 21 XII — 21 III — 21 VI — słońce za przeszkodą

Ogród / poziom gruntu (1,5 m nad gruntem)

Godzin bezpośredniego słońca w roku	1222 h	
Energia słoneczna docierająca w to miejsce	842 kWh/m² (o 24% mniej niż przy otwartym niebie)	
Najbardziej otwarty kierunek	E	
Zasłonięte kierunki	E, N, NE, NW, S, SE, SW, W	
Data	Słońce dociera w to miejsce	Łącznie w słońcu
21 grudnia (najkrótszy dzień)	wcale	—
21 marca (równonoc)	15:10–15:15	10 min
21 czerwca (najdłuższy dzień)	06:50–18:50	645 min

Miesiąc po miesiącu — wypełniony pasek to światło, które realnie dociera, jasny to otwarte niebo (kWh/m²).

I		14 / 20
II		22 / 38
III		43 / 85
IV		75 / 123
V		145 / 163
VI		174 / 178
VII		162 / 171
VIII		99 / 141
IX		51 / 105
X		32 / 54
XI		15 / 21
XII		11 / 14

Gdzie na działce pada słońce

Spośród 11 sprawdzonych miejsc najbardziej słoneczne dostaje około 1260 godzin bezpośredniego słońca rocznie, a najbardziej zacienione około 1011. Najbardziej słoneczna część otwiera się na W.

Model pokrycia terenu pochodzi z lotniczego skanowania laserowego, wykonanego mniej więcej w latach 2011–2019 w zależności od powiatu i odświeżanego nierównomiernie. Domu postawionego obok po tym nalocie w nim nie ma, a wysokość drzew jest z dnia pomiaru. Traktuj to jako dobrze udokumentowane oszacowanie, nie jako pomiar geodety.

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.

Główne 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 8 istotnych inwestycji i decyzji planistycznych. Dominują inwestycje publiczne: otwarte już liceum CLXIII LO przy ul. Słowackiego 3, trwająca budowa tunelu drogowego pod torami PKP na ul. 1 Praskiego Pułku (wykonawca Warbud, termin 2027), planowany kompleks sportowo-rekreacyjny (hala, lodowisko, dom kultury) oraz podłączenie Groszówki do sieci wodociągowej MPWiK. Brak zidentyfikowanych zagrożeń w postaci uciążliwych obiektów przemysłowych; główne ryzyko krótkoterminowe to utrudnienia komunikacyjne związane z bu

Inwestycja	Odległość	Data
CLXIII Liceum Ogólnokształcące im. Czesława Niemena – jednopiętrowy kompleks ~6300 m² z aulą, stołówką i salą sportową. Budowa trwała od grudnia 2021 do lutego 2024 r., otwarcie nastąpiło 3 kwietnia 2024 r. Koszt inwestycji: ok. 34,5 mln zł. (ul. Słowackiego 3, Groszówka, Wesoła)	50 m	2021-11-01
MPZP obszaru Wesoła – Groszówka Północ (uchwała nr LXXXVI/2832/2023) obowiązuje od 30.09.2023 r. Plan ustala zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (intensywną, ekstensywną, rezydencjonalną) oraz tereny usług publicznych i plac miejski w centrum osiedla. (obszar Wesoła – Groszówka Północ (ok. 56 ha, między ul. Niemcewicza, Narutowicza i Słowackiego))	200 m	2023-08-31

Inwestycja	Odległość	Data
MPZP rejonu liceum przy ul. Słowackiego (uchwała nr XXXI/1170/2026 z 15.01.2026 r.) ma umożliwić budowę kompleksu sportowo-rekreacyjnego Groszówka: hali sportowej, boiska, lodowiska i domu kultury na działkach sąsiadujących z liceum. Konsultacje II wyłożenia trwały do 16.10.2025 r. (rejon liceum przy ul. Słowackiego, Groszówka (~5 ha, własność m.st. Warszawy))	80 m	2026-01-15
Budowa tunelu drogowego (~180 m, 2 pasy ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa, windy na perony) zastępującego przejazd kolejowy na linii nr 2 Warszawa Zachodnia–Terespol. Prace ruszyły 9 czerwca 2025 r., planowane zakończenie: 2027 r. Koszt: ok. 90 mln zł brutto (50% PKP PLK, 50% m.st. Warszawa). W ramach inwestycji powstaną też 3 ronda i przebudowa ul. Okuniewskiej i Głowackiego. (ul. 1 Praskiego Pułku WP, Wesola (przy stacji PKP Warszawa Wesola))	700 m	2025-04-10
Podłączenie Groszówki do stołecznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – priorytetowy projekt MPWiK. Na sesji Rady Dzielnicy Wesola (wrzesień 2024) potwierdzono, że dokumentacja projektowa jest na etapie końcowych uzgodnień; pozwolenie na budowę planowane było na połowę 2025 r. Inwestycja wiąże się z budową przepompowni ścieków i możliwą wycinką drzew. (osiedle Groszówka, Wesola (w tym przepompownia ścieków przy ul. Szerokiej))	400 m	—
Nowy MPZP dla obszaru Groszówka Południe – uchwała o przystąpieniu z 24.04.2025 r. Plan ma umożliwić mieszkańcom budowę domów na prywatnych działkach oraz uporządkować układ drogowy. Zbieranie wniosków zakończono 6.10.2025 r., trwają prace nad projektem planu. (obszar Wesola – Groszówka Południe (uchwała XVII/716/2025))	600 m	2025-04-24
Budowa sklepu spożywczego Dino (kubatura 3560 m³, pow. sprzedaży ~400–500 m²) z parkingiem i infrastrukturą. Budowa trwała od 13.10.2025 do 24.12.2025 r. Na początku 2026 r. budynek był gotowy, oczekiwał na pozwolenie na użytkowanie i otwarcie. (ul. Gościniec 79, Stara Miłosna, Wesola (rejon Traktu Brzeskiego))	950 m	2025-10-13
W planie inwestycyjnym MPWiK na 2025 r. ujęto budowę magistrali wodociągowej w ul. Warszawskiej i Mickiewicza w Wesolej (wartość ~5,7 mln zł) zapewniającej dostawę wody z Zakładu Centralnego. Inwestycja wpisuje się w szerszy program rozbudowy sieci dla całej dzielnicy. (ul. Warszawska, Mickiewicza, Dzielnica Wesola)	—	—

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

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Groszówka w Wesolej to spokojna, zielona dzielnica na prawobrzeżnej części Warszawy, położona w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego. Obszar podlega MPZP z 2009 r. pozwalającemu na zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą. Trwają prace nad nowymi planami miejscowymi dla Groszówki Północ i Południe. Dzielnica przyciąga inwestorów ze względu na dostępne ceny działek (średnio 985 zł/m²) i bliskie połączenia kolejowe (stacje Warszawa Wesola i Wola Grzybowska). Infrastruktura się modernizuje – budowany jest tunel pod torami (zakończenie 2027 r.) i rozbudowywane są drogi. Wesola uważana jest za jeden z bezpieczniejszych rejonów stolicy z dobrym dostępem do opieki zdrowotnej i edukacji.

Sygnały ostrzegawcze znalezione w sieci:

- Działka w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – ograniczenia dla zabudowy mogą wynikać z decyzji RDOŚ
- Część MPZP z 2009 r. została uchylona wyrokiem NSA z 2018 r. – konieczne sprawdzenie aktualnych warunków zabudowy
- Linia elektroenergetyczna 110 kV w pobliżu – ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów energetyki
- Brak dostępu do pełnego tekstu MPZP – nieznane szczegółowe warunki zabudowy, służebności i ograniczenia architektoniczne
- Przygotowywane nowe MPZP dla Groszówki Południe – mogą zmienić warunki zabudowy w przyszłości
- Tunel pod torami w budowie (ul. 1 Praskiego Pułku) – potencjalny hałas i utrudnienia w okolicy do 2027 r.

Pozytywne sygnały znalezione w sieci:

- MPZP pozwala na zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą – szerokie możliwości projektowe
- Średnia cena działek 985 zł/m² – poniżej średniej warszawskiej, potencjał wzrostu wartości
- Bliskość stacji kolejowych (Warszawa Wesola, Wola Grzybowska) – dobre połączenia z centrum
- Inwestycje deweloperskie w okolicy (Zacisze Wesola, Greenwood Park) – dynamiczny rozwój rynku
- Dostęp do opieki zdrowotnej – 3 przychodnie rejonowe w Wesolej
- Tereny zielone i walory przyrodnicze – atrakcyjne dla rodzin szukających spokoju
- Modernizacja infrastruktury drogowej – 4 mln zł na ulice Długą, Babiego Łata, Śnieżną, Bursztynową

Przyjrzelśmy się bliżej**Działka w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – ograniczenia dla zabudowy mogą wynikać z decyzji RDOŚ**

— Wymaga uzgodnienia z RDOŚ

Otulina parku krajobrazowego podlega ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Decyzje o warunkach zabudowy na terenie otuliny wymagają uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska (RDOŚ) w zakresie ochrony przyrody. Choć park krajobrazowy nie zawiera automatycznego zakazu zabudowy, inwestycje mogą wymagać decyzji środowiskowej i oceny wpływu na walory przyrodnicze parku. Konkretnie ograniczenia zależą od treści uchwały ustanawiającej park i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Część MPZP z 2009 r. została uchylona wyrokiem NSA z 2018 r. – konieczne sprawdzenie aktualnych warunków zabudowy — Uchylona, zastąpiona nowym planem

Oryginalny MPZP Wesolej–Zielonej, Wesolej–Grzybowej, Wesolej–Groszówki–część I z 2009 r. (uchwała nr LVIII/1778/2009) został częściowo uchylony wyrokami sądów (WSA 2012, NSA 2014). Zastąpiony został nowym MPZP Wesola–Groszówka Północ (zmieniony uchwałą nr LXXXVI/2832/2023), który zawiera ograniczenia dla linii elektroenergetycznej 110 kV. Jednocześnie trwa przygotowanie MPZP dla obszaru Wesola–Groszówka Południe (uchwała o przystąpieniu z kwietnia 2025 r.). Warunki zabudowy dla konkretnej działki wymagają weryfikacji w aktualnym planie obowiązującym na jej terenie.

Fakty znalezione w sieci

Ustalenie	Temat	Źródło
Działka znajduje się w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, który obejmuje południowo-wschodnią część Warszawy (Wawer, Wesola) i ma powierzchnię 15 710 hektarów, z otuliną 7 992 ha	Środowisko	Wikipedia - Mazowiecki Park Krajobrazowy (2005)

Ustalenie	Temat	Źródło
Otulina parku krajobrazowego ma charakter informacyjny dla organów uprawnionych do wydawania decyzji i powinna stanowić przesłankę decydującą o stanowisku organu	Środowisko	Zespół Parków Krajobrazowych Zachodniopomorskich
Obowiązuje MPZP 'Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – cz. I' przyjęty uchwałą nr LVIII/1778/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2009 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym 13 sierpnia 2009 r.	Planowanie	MPZP24.pl (2009)
MPZP pozwala na zabudowę jednorodzinną, bez przeciwwskazań do zabudowy bliźniaczej	Planowanie	Trovit
Część obszaru planu miejscowego objęta jest ustaleniami MPZP dla obszaru Wesołej–Zielonej, Wesołej–Grzybowej, Wesołej–Groszówki–część I, z wyjątkiem części uchylonej wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 kwietnia 2018 r.	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa
Obowiązuje MPZP obszaru Wesoła–Groszówka Północ, zmieniony uchwałą nr LXXXVII/2832/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy, zawierający ograniczenia dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV	Infrastruktura	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego (2023)
Trwa przygotowanie nowego MPZP dla obszaru Wesoła–Groszówka Południe, z uchwałą o przystąpieniu nr XVII/716/2025 z 24.04.2025 r., zbieranie wniosków do 6.10.2025 r.	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2025)
Przygotowywany jest plan miejscowy dla rejonu liceum przy ul. Słowackiego na osiedlu Groszówka, o powierzchni około 5 ha, z celem umożliwienia budowy domów na prywatnych działkach i uporządkowania układu drogowego	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2023)
Średnia cena za m ² działek na sprzedaż w Wesołej wynosi 985 zł, z ceną minimalną 759 997 zł i średnią wielkością 3405 m ²	Rynek	Otodom.pl (2025)
Średnia cena działki na Wesołej wynosi około 3 690 tysięcy zł, czyli 1 450 zł za metr kwadratowy	Rynek	Szybko.pl
Wesoła uchodzi za jeden z najbezpieczniejszych rejonów stolicy, z bogatymi walorami przyrodniczymi zachęcającymi do sportu i rekreacji	Media lokalne	Rynek Pierwotny
Inwestycja Zacisze Wesoła na Groszówce (ul. Adama Asnyka 26) jest realizowana przez AWM Deweloper, w trakcie budowy z planowanym oddaniem w 2 kw. 2027	Media lokalne	Rynek Pierwotny
Bliskość ośrodków zdrowotnych: SZPZLO Warszawa-Wesoła Przychodnia Rejonowa nr 1 w odległości 900 m od inwestycji na Groszówce	Zdrowie	Rynek Pierwotny
W Wesołej funkcjonuje 5 przedszkoli publicznych oraz wiele przedszkoli prywatnych	Edukacja	Mjakmama24.pl (2020)
Średni koszt przedszkola w Wesoła wynosi około 1324 zł miesięcznie, z opcją dofinansowania Aktywny Rodzic (1500 zł)	Edukacja	Ranking Malucha (2026)
Warszawa Wesoła jest obsługiwana przez stacje kolejowe: Warszawa Wesoła i Warszawa Wola Grzybowska, z usługami Kolei Mazowieckich (KM2) i Szybkiej Kolei Miejskiej (S2)	Transport	Wikipedia - Warszawa Wesoła railway station (2011)

Ustalenie	Temat	Źródło
Trwa budowa tunelu pod torami w ul. 1 Praskiego Pułku w Wesolej, likwidacja przejazdu kolejowego, tunel o długości ok. 180 m z dwupasmową jezdnią, planowane zakończenie druga połowa 2027 r., koszt ok. 93,9 mln zł	Transport	Wesoła - UM Warszawa
Rozbudowa Alei marszałka Józefa Piłsudskiego w Wesolej na odcinku ok. 1,25 km – od skrzyżowania z ul. Trakt Brzeski do granicy m.st.	Infrastruktura	Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta (2026)
Budowa połączenia dzielnic Wawer i Wesoła (Al. Dzieci Polskich) jest planowana w ramach inwestycji drogowych	Infrastruktura	Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta (2026)
Inwestycje drogowe w Wesolej obejmą ulice: Długą, Babiego Łata, Śnieżną i Bursztynową, przeznaczono 4 mln złotych ze środków Samorządu Mazowsza	Infrastruktura	Wesoła.pl (2024)
Mapa akustyczna m.st. Warszawy obejmuje dzielnicę Wesoła i obrazuje zanieczyszczenie hałasem z komunikacji drogowej, szynowej, lotniczej i ośrodków przemysłowych	Hałas	Warszawa 19115
Oczyszczalnia Ścieków 'Czajka' w Białołęce (ul. Czajki 4/6) jest największą oczyszczalnią ścieków w Polsce, działająca od 1991 r., zmodernizowana w latach 2009–2012	Środowisko	Wikipedia - Oczyszczalnia Ścieków Czajka (2011)
Groszówka pochodzi od niskiej ceny ziemi – 20 kopiejek, nazwa historyczna związana z parcelacją terenu	Media lokalne	Wikipedia - Wesoła (Warszawa) (2005)
Wesoła została włączona do Warszawy w 2002 roku, wcześniej była samodzielnym miastem w latach 1969–2002	Media lokalne	Wikipedia - Wesoła (Warszawa) (2005)
Przychodni Rejonowe w Wesolej: Nr 1, Nr 2 (ul. Warszawska 55), Nr 3 (ul. Jana Pawła II 23), zapewniające podstawową opiekę zdrowotną	Zdrowie	Wesoła - UM Warszawa
Pozwolenie na budowę w Warszawie wymaga złożenia wniosku w formie papierowej lub elektronicznie na e-budownictwo.gunb.gov.pl, ustawyowy czas oczekiwania to 65 dni	Planowanie	Jaki Wniosek (2026)
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy obowiązuje do końca 2025 r., od 2026 r. będzie zastąpione strategią rozwoju i planem ogólnym gminy	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2023)
Część centralna Wesołej (Groszówka i południowy obszar osiedla Zielona-Grzybowa) jako zachodni fragment folwarku Długa Szlachecka wchodziła w skład dominium Budziska	Media lokalne	Wesoła - UM Warszawa
Wesoła to cicha, zielona, willowa dzielnica, najmniejsza i najspokojniejsza w Warszawie, o powierzchni niespełna 23 km²	Media lokalne	WarszawaInformator.pl (2026)
W Wesolej dostępnych jest 29 ofert nowych nieruchomości znajdujących się w 5 inwestycjach deweloperskich	Rynek	Rynek Pierwotny (2026)
Perspektywy rozbudowy Wesołej są dobre ze względu na dużą liczbę terenów nadających się pod nowe budownictwo, głównie w osiedlach: Wola Grzybowska, Zielona-Grzybowa i Stara Miłosna	Rynek	InvestMap
Otulina Mazowieckiego Parku Krajobrazowego podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody; decyzje ustalające warunki zabudowy na jej obszarach podlegają uzgodnieniu z wojewodą w zakresie ochrony przyrody	Środowisko	Salamandra.org.pl - Otuliny jednak trochę chronione (2006)

Ustalenie	Temat	Źródło
Budowa w otulinie parku krajobrazowego wymaga spełnienia dodatkowych warunków i uzyskania niezbędnych pozwoleń; w niektórych przypadkach może być konieczne uzyskanie opinii lub decyzji środowiskowej od organów ochrony środowiska	Środowisko	OnGeo.pl Blog - Czy można wybudować dom w otulinie parku narodowego? (2024)
Park krajobrazowy nie zawiera w ustawie o ochronie przyrody ogólnego zakazu zabudowy; zakazy i ograniczenia wynikać muszą z innych przepisów i służyć celom, dla których park został ustanowiony	Środowisko	Konstruktywnie.com - Zabudowa nieruchomości położonej na terenie parku krajobrazowego (2024)
MPZP dla obszaru Wesołej–Zielonej, Wesołej–Grzybowej, Wesołej–Groszówki–część I został uchwalony uchwałą nr LVIII/1778/2009 Rady m.st. Warszawy z 9.07.2009 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 132 z 13.08.2009 r.	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2009)
MPZP Wesołej–Zielonej, Wesołej–Grzybowej, Wesołej–Groszówki–część I podlegał wyrokom sądów: Wyrok WSA sygn. akt IV SA/Wa 896/12 z 25.09.2012 r. oraz Wyrok NSA sygn. akt II OSK 282/13 z 9.07.2014 r.	Planowanie	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2014)
Część obszaru planu miejscowego Wesołej–Zielonej, Wesołej–Grzybowej, Wesołej–Groszówki–część I została uchylona wyrokiem sądu; nowy MPZP Wesoła–Groszówka Północ zmieniony uchwałą nr LXXXVI/2832/2023 Rady Miasta Stołecznego Warszawy zawiera ograniczenia dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV	Planowanie	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego - Uchwała nr LXXXVI/2832/2023 (2023)
Nowy MPZP Wesoła–Groszówka Północ ma na celu uregulowanie prawa miejscowego w zakresie działek, dla których poprzedni plan miejscowy został unieważniony wyrokiem sądu	Planowanie	Mieszkaniac.pl - Plan miejscowy obszaru Wesoła–Groszówka Północ (2023)

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- CENTRALNY SZPITAL KLINICZNY MINISTERSTWA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI W WARSZAWIE znajduje się w Warszawie na ul. Wołoskiej 137, kod pocztowy 02-507 — nfz.gov.pl — przychodnie i szpitale w okolicy
- Numer telefonu do szpitala to 22 508 20 00 — nfz.gov.pl — przychodnie i szpitale w okolicy
- STADION NARODOWY - SZPITAL TYMCZASOWY MSWIA znajduje się w Warszawie na ul. Poniatowskiego 1, kod pocztowy 03-901 — nfz.gov.pl — przychodnie i szpitale w okolicy
- Numer telefonu do Stadion Narodowy - Szpital Tymczasowy MSWIA to 503 944 720 — nfz.gov.pl — przychodnie i szpitale w okolicy
- PODSTAWOWA OPIEKA ZDROWOTNA znajduje się w Warszawie na ul. Sandomierskiej 5/7, kod pocztowy 02-567 — nfz.gov.pl — przychodnie i szpitale w okolicy
- Dokument dotyczy Strategicznej mapy hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie w województwie mazowieckim — Mapa hałasu — [GIOS mapahalasu.gios.gov.pl](https://gios.mapahalasu.gios.gov.pl) dla Wesołej
- Analizie poddano 273 odcinki dróg krajowych o natężeniu powyżej 3 mln pojazdów rocznie — Mapa hałasu — [GIOS mapahalasu.gios.gov.pl](https://gios.mapahalasu.gios.gov.pl) dla Wesołej
- Łączna długość analizowanych odcinków wynosi 1126,671 kilometrów — Mapa hałasu — [GIOS mapahalasu.gios.gov.pl](https://gios.mapahalasu.gios.gov.pl) dla Wesołej
- Obserwacją objęto pas terenu o szerokości 2 x 800 m, położony po obu stronach analizowanych odcinków drogi — Mapa hałasu — [GIOS mapahalasu.gios.gov.pl](https://gios.mapahalasu.gios.gov.pl) dla Wesołej
- Dokument zawiera opis i usytuowanie terenów zagrożonych hałasem w podziale na powiaty — Mapa hałasu — [GIOS mapahalasu.gios.gov.pl](https://gios.mapahalasu.gios.gov.pl) dla Wesołej

- NFOŚiGW podpisał umowę na dofinansowanie termomodernizacji 25 szkół i przedszkoli w Warszawie — RSPO — placówki oświatowe i przedszkolne w okolicy
- Na poprawę efektywności energetycznej warszawskich placówek przeznaczono blisko 153 mln zł — RSPO — placówki oświatowe i przedszkolne w okolicy
- Całkowita wartość inwestycji to niemal 192 mln zł — RSPO — placówki oświatowe i przedszkolne w okolicy
- Projekty obejmują termomodernizację 25 szkół i przedszkoli m.in. ocieplenie ścian i wymianę okien — RSPO — placówki oświatowe i przedszkolne w okolicy
- Projekt dotyczy uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) dla trzech dzielnic Warszawy: Wesoła, Ursynów i Targówek — BIP Dzielnic Wesoła — uchwały Rady Dzielnic dotyczące zagospodarowania przestrzennego
- Pierwsze MPZP w Dzielnic Wesoła dotyczy obszaru w rejonie ulic 1 Praskiego Pułku, Mazowieckiej i Traktu Brzeskiego — BIP Dzielnic Wesoła — uchwały Rady Dzielnic dotyczące zagospodarowania przestrzennego
- Obszar pierwszego MPZP w Wesoła ma powierzchnię około 5,5 ha, z czego ok. 5,18 ha to tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej, a ok. 0,32 ha to teren wód — BIP Dzielnic Wesoła — uchwały Rady Dzielnic dotyczące zagospodarowania przestrzennego
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. — BIP Dzielnic Wesoła — uchwały Rady Dzielnic dotyczące zagospodarowania przestrzennego
- Uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany MPZP zostały podjęte po 24 grudnia 2021 r. — BIP Dzielnic Wesoła — uchwały Rady Dzielnic dotyczące zagospodarowania przestrzennego

Działka 1391 m² przy ul. Juliusza Słowackiego w Groszówce, Wesoła to niezabudowana parcela w spokojnej, zielonej części Warszawy. Groszówka stanowi środkową część dzielnicy Wesoła, charakteryzującą się zabudową jednorodzinną na północy i obszarami zalesionymi na południu. Brak dostępnych informacji o konkretnym budynku na tym adresie sugeruje, że działka jest wolna. Okolicę cechuje niska gęstość zaludnienia (1125 os./km²), bliskość lasów i Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, oraz dostęp do komunikacji publicznej (SKM, autobusy). Głównym wyzwaniem dla okolicy są planowane inwestycje infrastrukturalne (kanalizacja, obwodnica) i kwestie hałasu z arterii komunikacyjnych.

O budynku

Brak informacji o istniejącym budynku na tym adresie. Działka jest niezabudowana. Zgodnie z warunkami zabudowy wydanymi dla terenu, możliwa jest budowa domu jednorodzinnego z maksymalnie 20% zabudowy, dwoma kondygnacjami i wysokością do 9m.

- Działka niezabudowana, wolna
- Warunki zabudowy pozwalają na dom jednorodzinny
- Dostęp do mediów (prąd, gaz w drodze wewnętrznej)
- Lokalizacja w spokojnej, zielonej części Groszówki

O osiedlu / okolicy

Groszówka, Wesola

Groszówka stanowi środkową część dzielnicy Wesola, położoną na prawobrzeżu Warszawy. Nazwa pochodzi od niskiej ceny ziemi (1 grosz za łokieć gruntu) w czasach przedwojennych. Północna część osiedla jest zamieszkała zabudową jednorodzinną, południowa to obszary zalesione. Wesola to najzielniejsza dzielnica Warszawy - ponad 60% powierzchni pokryte lasami, w tym Mazowiecki Park Krajobrazowy. Gęstość zaludnienia wynosi 1125 os./km², co jest bardzo niskie jak na warunki stołeczne.

Co mieszkańcy chwalą:

- Bardzo zielona, spokojna okolice z lasami i rezerwatami przyrody
- Niska gęstość zaludnienia i zabudowy
- Bezpieczna dzielnica - jedna z najbezpieczniejszych w Warszawie
- Dostęp do SKM (20 minut do centrum) i autobusów
- Bliskość Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i szlaków rowerowych
- Nieruchomości tańsze niż w innych dzielnicach Warszawy

Na co mieszkańcy narzekają:

- Brak metra w Wesołej - najbliższa stacja Dworzec Wileński
- Planowana Wschodnia Obwodnica Warszawy może przebiegać przez Las Milowy (między Groszówką a Wesołą Centrum), co wzbudza protesty mieszkańców
- Hałas z arterii komunikacyjnych (Trakt Brzeski, droga krajowa nr 2)
- Opóźnienia w podłączeniu Groszówki do miejskiej sieci wodociągowej (planowane do połowy 2025)
- Wycinka drzew związana z budową kanalizacji na Groszówce
- Planowane zmiany w nocnych liniach autobusowych (N21, N25) mogą zmniejszyć dostępność komunikacji

Planowane inwestycje w okolicy

- Podłączenie Groszówki do miejskiej sieci wodociągowej - priorytetowy projekt MPWiK, pozwolenie na budowę planowane do połowy 2025 r., budowa przepompowni ścieków przy ul. Szerokiej — wesola.pl
- Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego Wesola-Groszówka Północ - obowiązuje od 30.09.2023, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (intensywna, ekstensywna, rezydencjonalna) — architektura.um.warszawa.pl
- Miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego Wesola-Groszówka Południe - zbieranie wniosków do 6.10.2025, plan ma umożliwić budowę domów na prywatnych działkach i uporządkować układ drogowy — konsultacje.um.warszawa.pl
- Zacisze Wesola - inwestycja deweloperska AWM Development, 16 domów w zabudowie bliźniaczej przy ul. Asnyka, planowany termin oddania Q2 2026 — rynekpierwotny.pl
- Wschodnia Obwodnica Warszawy - planowana trasa przez Las Milowy między Groszówką a Wesołą Centrum, mieszkańcy protestują, alternatywa to tunel pod lasem — polityka.pl

Co mówią mieszkańcy

„Mieszkańcy Wesołej wyrażają zrozumiałą frustrację wobec opóźnień w podłączeniu Groszówki do kanalizacji miejskiej. Radny Edward Kłos podkreślał: 'Odkładanie tego do 2029 roku to jest po prostu lekceważenie ponad 2000 ludzi na bardzo dużym, zurbanizowanym osiedlu'”

— wesola.pl, 2024-10-22

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

— gethome.pl, 2024-08-10

„Mieszkańcy Wesołej protestują przeciwko planowanej Wschodniej Obwodnicy Warszawy. Zaopatrzeni w transparenty z hasłami 'Chcę żyć, a nie umierać przez tiry, hałas i złe powietrze' i 'Albo tunel, albo nic!' protestowali przed urzędem dzielnicy”

— polityka.pl, 2023-03-02

„Ponad 70% mieszkańców Wesołej w ankiecie z 2014 r. stwierdziła, że w Wesołej czuje się bezpiecznie. Połowa dobrze ocenia pracę miejscowych policjantów i strażników miejskich. Największym problem są niebezpiecznie jeżdżący kierowcy”

— gethome.pl, 2024-08-10

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Inwestycje MPWiK w Wesołej: opóźnienia, wycinka drzew i wyzwania techniczne Podczas sesji Rady Dzielnicy Wesoła z 18 września 2024 r. poruszono kwestię opóźnień w podłączeniu Groszówki do stołecznej sieci wodociągowej. Pozwolenie na budowę planowane do połowy 2025 r. Inwestycja obejmuje budowę przepompowni ścieków przy ul. Szerokiej, co może wymagać wycinki drzew.	2024-10-22	wesola.pl
Autobusy nocne N21 i N25 – jakie zmiany są planowane dla mieszkańców Wesołej? Podczas wrześniowej sesji Rady Dzielnicy Wesoła poruszono temat dopasowania tras nocnych autobusów do przebiegu linii dziennych. Propozycja wydłużenia linii N25 przez Trasę Łazienkowską do Starej Miłosny i likwidacji kursów N21 do tej części dzielnicy. Mieszkańcy Groszówki i Wesoła Centrum obawiają się zmniejszenia dostępności komunikacji nocnej.	2025-11-26	wesola.pl
Miejscowy plan zagospodarowania Wesoła-Groszówka Południe - zbieranie wniosków Urząd Miasta Warszawy przygotowuje plan zagospodarowania dla części Wesołej. Plan ma umożliwić mieszkańcom budowę domów na prywatnych działkach oraz uporządkować układ drogowy. Zbieranie wniosków do 6 października 2025 r. Uchwała Rady m.st. Warszawy nr XVII/716/2025 z 24.04.2025.	2025-04-24	konsultacje.um.warszawa.pl
Zacisze Wesoła - nowa inwestycja deweloperska na Groszówce AWM Deweloper realizuje inwestycję Zacisze Wesoła przy ul. Asnyka 26 na Groszówce. Projekt obejmuje 16 domów w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 119-121 m². Planowany termin oddania Q2 2026. Ceny od 1 200 000 zł.	2025-05-28	rynekpierwotny.pl
Wschodnia Obwodnica Warszawy - protesty mieszkańców Wesołej Mieszkańcy Wesołej protestują przeciwko planowanej trasie Wschodniej Obwodnicy Warszawy przebiegającej przez Las Miłowy między Groszówką a Wesołą Centrum. Eksperci z Instytutu Ochrony Środowiska stwierdzili, że dokumentacja GDDKiA jest niezetelna. Mieszkańcy domagają się wariantu z tunelem.	2023-03-02	polityka.pl

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Groszówka w Wesołej leży w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego o powierzchni 15 710 ha (z otuliną 7 992 ha). Budowa w otulinie nie jest automatycznie zakazana, jednak decyzje o warunkach zabudowy wymagają uzgodnienia z organem ochrony przyrody, co może wydłużyć procedurę administracyjną.

Neutralny · Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa

Dla Groszówki obowiązuje MPZP uchwalony uchwałą nr LVIII/1778/2009 Rady m.st. Warszawy, dopuszczający zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą. Część planu została jednak uchylona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 2018 r. Nowy MPZP Wesola–Groszówka Północ (uchwała nr LXXXVII/2832/2023) wprowadza ograniczenia związane z linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV. Trwa też procedura sporządzania MPZP Wesola–Groszówka Południe (uchwała o przystąpieniu nr XVII/716/2025 z 24.04.2025 r.).

Mieszany · Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa

W Wesolej trwa budowa tunelu pod torami przy ul. 1 Praskiego Pułku (długość ok. 180 m, koszt ok. 93,9 mln zł, planowane zakończenie w drugiej połowie 2027 r.). Modernizowane są też drogi lokalne – przeznaczono 4 mln zł ze środków Samorządu Mazowsza na ulice Długa, Babiego Łata, Śnieżną i Bursztynową. Planowana jest rozbudowa Al. Piłsudskiego i budowa połączenia Wawer–Wesola.

Pozytywny ton · Wesola - UM Warszawa

Wesola uchodzi za jedną z najbezpieczniejszych i najspokojniejszych dzielnic Warszawy, o powierzchni niespełna 23 km², z bogatymi terenami zielonymi. Dzielnicą dysponuje trzema przychodniami rejonowymi, pięcioma przedszkolami publicznymi oraz stacjami kolejowymi Warszawa Wesola i Wola Grzybowska obsługiwanych przez Koleje Mazowieckie i SKM.

Pozytywny ton · WarszawaInformator.pl

Rynek działek w Wesolej charakteryzuje się cenami poniżej średniej warszawskiej – według dostępnych danych średnia cena wynosi ok. 985 zł/m². W dzielnicy realizowanych jest 5 inwestycji deweloperskich z 29 ofertami nowych nieruchomości, a perspektywy rozbudowy oceniane są jako dobre ze względu na dostępność terenów budowlanych.

Pozytywny ton · Rynek Pierwotny

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

Lokalne newsy

Tytuł	Trafność
Wakacyjne remonty na torach i drogach – podsumowanie i plany na jesień Urząd Miasta Warszawy podsumowuje letnie remonty infrastruktury drogowej i torowej oraz zapowiada kolejne prace na jesień. Dla nabywcy działki przy ul. Słowackiego w Groszówce informacja jest istotna o tyle, że dzielnica Wesola jest aktywnie modernizowana (m.in. budowa tunelu pod torami przy ul. 1 Praskiego Pułku, planowane zakończenie 2027 r.), a kolejne remonty mogą powodować czasowe utrudnienia w dojeździe. UM Warszawa	średnia
Nowy rozkład jazdy ZTM Warszawa. Od września stolica wraca na najwyższe obroty Od września 2026 r. ZTM Warszawa wprowadza nowy rozkład jazdy autobusów i tramwajów. Wesola jest obsługiwana przez linie autobusowe ZTM, a dzielnica korzysta też z połączeń kolejowych (stacje Warszawa Wesola i Wola Grzybowska). Zmiany w rozkładzie mogą wpłynąć na codzienne dojazdy mieszkańców Groszówki do centrum. INNPoland.pl	średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP m.st. Warszawy – Dzielnic Wesola** — Oficjalny Biuletyn Informacji Publicznej dzielnicy Wesola – źródło uchwał, decyzji administracyjnych, ogłoszeń o planach miejscowych i inwestycjach gminnych dotyczących Groszówki.
- **Architektura, planowanie, zabytki – UM Warszawa** — Portal Urzędu m.st. Warszawy zawierający aktualne i procedowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla Wesolej, w tym MPZP Wesola–Groszówka Północ i procedowany MPZP Wesola–Groszówka Południe.
- **Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego (edziennik.mazowieckie.pl)** — Oficjalne źródło publikacji uchwał planistycznych, w tym uchwały nr LXXXVII/2832/2023 dotyczącej MPZP Wesola–Groszówka Północ z ograniczeniami dla linii 110 kV.

- **Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta (SZRM)** — Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji drogowych w Warszawie, w tym rozbudowę Al. Piłsudskiego i budowę połączenia Wawer–Wesoła, które mogą wpłynąć na dostępność działki.
- **Wesoła – UM Warszawa (wesola.um.warszawa.pl)** — Oficjalny serwis dzielnicy Wesoła z informacjami o inwestycjach lokalnych, budowie tunelu pod torami przy ul. 1 Praskiego Pułku oraz aktualnych wydarzeniach w Groszówce.
- **Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie (RDOŚ)** — Organ właściwy do uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy na obszarze otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego – kluczowy dla oceny ograniczeń środowiskowych działki.

Plan i ewidencja — prostym językiem

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

Działka leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną (domy mieszkalne dla jednej rodziny). Symbol MNR oznacza tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy na obszarach o charakterze wiejskim lub podmiejskim. Liczba 0,3 to maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – czyli łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku nie może przekroczyć 30% powierzchni działki. Liczba 12 oznacza maksymalną dopuszczalną wysokość budynku w metrach. Oznaczenie K7.1 to wewnętrzny numer terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje obszar Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – część I.

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

Fragment działki lub jej sąsiedztwo graniczy z terenem przeznaczonym pod drogę lokalną. Droga lokalna to droga publiczna niższej rangi, obsługująca ruch w obrębie dzielnicy lub osiedla – łączy drogi zbiorcze z dojazdowymi. Symbol 14KDL to numer tej drogi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – część I. Oznacza to, że teren pod tę drogę jest zarezerwowany i nie może być zabudowany innymi obiektami.

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

W pobliżu działki zaplanowana jest droga dojazdowa. Droga dojazdowa to najniższa kategoria drogi publicznej – zapewnia bezpośredni dojazd do posesji i budynków. Symbol 58KDD to numer tej drogi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – część I. Teren przeznaczony pod tę drogę jest wyłączony z możliwości zabudowy innymi obiektami.

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 — działy 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 tej działki i czy nieruchomość jest wolna od hipotek, zastawów i roszczeń osób trzecich?
Sprzedający / agent	Czy działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, czy konieczna jest służebność przejazdu przez sąsiednią nieruchomość?
Sprzedający / agent	Czy sprzedający posiada pisemną opinię lub uzgodnienie RDOŚ Mazowsze dotyczące dopuszczalności zabudowy w otulinie Mazowieckiego Parku Krajobrazowego?
Urząd / gmina	Jaki jest dokładny przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV i jaka strefa ochronna obowiązuje na tej konkretnej działce?
Urząd / gmina	Czy aktualny wypis i wyrys z MPZP 'Wesoła–Zielona, Grzybowa, Groszówka – cz. I' potwierdza symbol K7.1 MNR dla tej działki po wyroku NSA z 2018 r.?
Urząd / gmina	Jakie ustalenia nowego MPZP Groszówka Południe (wnioski do 6.10.2025 r.) mogą dotyczyć tej działki i kiedy plan wejdzie w życie?
Sprzedający / agent	Czy sprzedający zlecał badanie geotechniczne gruntu i czy wyniki są dostępne do wglądu przed podpisaniem umowy?
Sprzedający / agent	Jaka jest przyczyna ceny ofertowej 302 PLN/m ² , skoro mediana transakcyjna Rejestr Cen Nieruchomości dla okolicy wynosi 407 PLN/m ² ?
Urząd / gmina	Czy istnieje mapa hałasu dla ul. Słowackiego w Groszówce uwzględniająca ruch kolejowy i drogowy, w tym planowany tunel przy ul. 1 Praskiego Pułku?
Notariusz	Czy notariusz potwierdzi brak obciążeń w dziale III i IV KW oraz sprawdzi, czy sprzedający jest jedynym właścicielem uprawnionym do zawarcia umowy?

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 ewidencyjna, budynki i działki sąsiednie
- Wysokość i nachylenie terenu z numerycznego modelu terenu (NMT / GUGiK)
- Nasłonecznienie i zacienienie: przeszkody zmierzone w krajowym modelu pokrycia terenu z lotniczego skanowania laserowego (NMPT / GUGiK), napromieniowanie z PVGIS (Komisja Europejska)
- Miejscowe plany zagospodarowania, plany ogólne i ogłoszenia w biuletynach informacji publicznej gmin (MPZP / BIP)
- Mapy zagrożenia powodziowego (ISOK / Wody Polskie) oraz rejestry osuwisk, złóż, geologii i wód podziemnych (PIG-PIB)
- Rejestry ochrony przyrody (GDOŚ), pomiary jakości powietrza (GIOŚ) oraz udogodnienia i uciążliwości w okolicy z otwartych danych mapowych
- Pozwolenia na budowę (GUNB), Centralna Ewidencja Emisyjności Budynków (CEEB) i statystyki przestępczości Policji
- Rejestr cen nieruchomości (RCN), publiczne statystyki rynkowe (GUS BDL), otwarte dane publiczne i aktualne ogłoszenia rynkowe
- Jawna księga wieczysta, gdy podasz jej numer, wskazane przez Ciebie ogłoszenie wraz z omówieniem zdjęć, lokalna prasa i research w internecie prowadzony 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 gwarantuję treści raportu — szczegóły w regulaminie opublikowanym w serwisie.

nieruchomek.pl · 31 sierpnia 2026, 12:24 · 1bff4986-1b14-422d-81df-6ea6764ca997

Sprzedający: Marcel Kamiński — działalność gospodarcza wpisana do CEIDG · ul. Mazowiecka 11 lokal 49, 00-052 Warszawa · NIP 5242917839 · REGON 388675415 · kontakt@nieruchomek.pl