



15T, Lebiodowa

Warszawa · m. st. Warszawa · województwo mazowieckie

TYP

Dom na działce

POWIERZCHNIA

679 m²

ID DZIAŁKI

146514_8.1320.16/6

CEL

Dom dla rodziny

Dobra lokalizacja rodzinna, ale kluczowe braki dokumentacyjne wymagają wyjaśnienia przed zakupem.

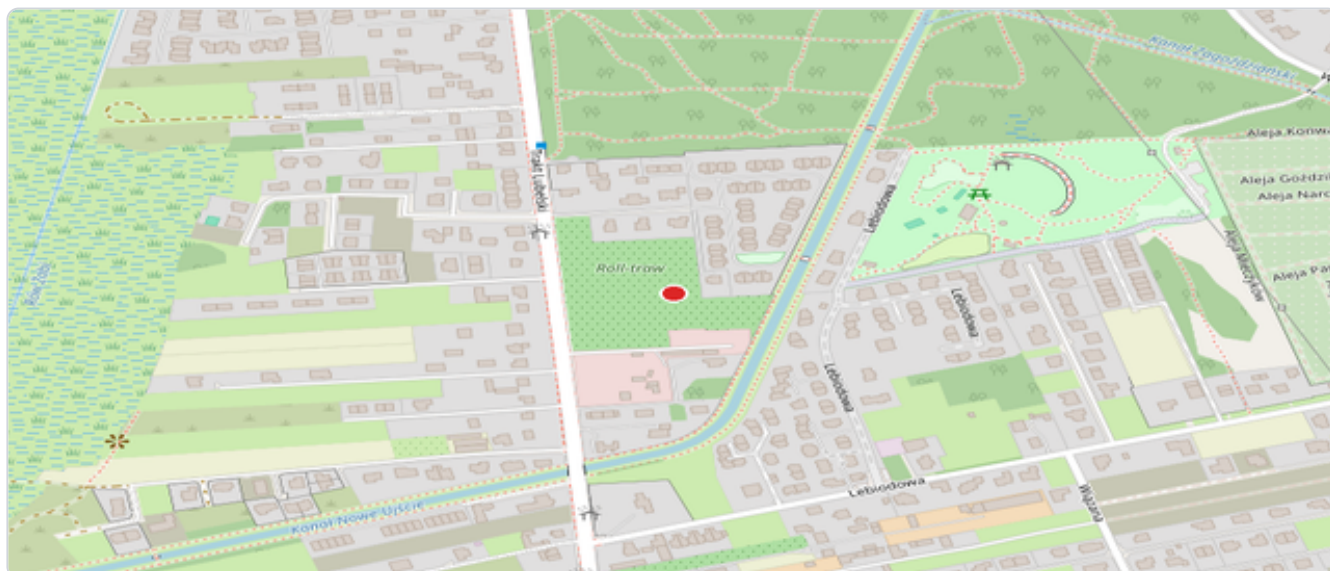
Nieruchomość przy ul. Lebiodowej leży w jednej z najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy, poza strefami zagrożenia powodziowego, z pełną infrastrukturą mediów w zasięgu 45 m i doskonałym nasłonecznieniem działki. Cena ofertowa 1 290 000 zł (ok. 1 900 zł/m²) jest drastycznie niższa od mediany transakcji w Rejestrze Cen Nieruchomości (6 911 zł/m²) i ofert porównawczych na ul. Lebiodowej (~12 563 zł/m²) — ta rozbieżność musi zostać wyjaśniona przed podpisaniem jakiegokolwiek umowy. Księga Wieczysta nie została zweryfikowana, co oznacza brak wiedzy o hipotekach, służebnościach i rzeczywistym właścicielu. Brak świadectwa energetycznego i nieznanego roku budowy to dodatkowe ryzyka kosztowe dla rodziny planującej długoterminowe zamieszkanie. Negocjacja jest zasadna — lokalizacja jest wartościowa, lecz dokumentacja musi być kompletna.

OCENA OGÓLNA

66_{/100}
Dobra

Cena		32
Planowanie		84
Środowisko		92
Uciążliwości	brak danych	—
Infrastruktura	brak danych	—
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 1 290 000 PLN (8 716 PLN/m²) · Mediana cen ofertowych podobnych nieruchomości w okolicy (OLX): 6 911 PLN/m² (n=5) · **+26,1% — Wyraźnie powyżej rynku**



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	10
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	10
Lokalne newsy	17
Plan i ewidencja — prostym językiem	17
Dokumenty do uzyskania	18
Pytania do zadania	18
Jak powstał ten raport	19

Najważniejsze

- Rozbieżność ceny ofertowej z rynkiem (−72,5% vs Rejestr Cen Nieruchomości) to sygnał alarmowy — może wskazywać na ukryte wady prawne lub techniczne, nie okazję.
- MPZP dopuszcza zabudowę jednorodzinną MN, max wysokość 12 m i intensywność 0,5 — sąsiednia zabudowa może jeszcze wzrosnąć, warto sprawdzić wydane pozwolenia.
- Modernizacja linii kolejowej zakończy się ok. 2027 r. — utrudnienia drogowe w kwietniu 2026 r. są tymczasowe, a długoterminowo komunikacja z centrum poprawi się.
- Działka 679,4 m² z domem 148 m² daje duży ogród przy świetnym nasłonecznieniu (2 880 h/rok) — atut kluczowy dla rodziny z dziećmi.
- Infrastruktura edukacyjna i medyczna w Wawrze jest rozwinięta, ale warto zweryfikować rejonizację szkolną dla konkretnego adresu przed zakupem.

Ryzyka

Krytyczne Brak Księgi Wieczystej — nieznane obciążenia

Nie pobrano KW: brak danych o właścicielu, historii własności, hipotekach (dział IV) i ograniczonych prawach rzeczowych (dział III).

Co zrobić: Przed podpisaniem umowy przedwstępnej pobierz KW na ekw.ms.gov.pl i zleć weryfikację notariuszowi lub prawnikowi.

Wysokie Nieznany rok budowy i stan techniczny

EGiB nie zawiera roku budowy; brak danych o stanie technicznym — ryzyko ukrytych wad konstrukcyjnych, instalacyjnych lub wilgoci.

Co zrobić: Zamów niezależny przegląd techniczny budynku przez uprawnionego inspektora budowlanego przed zakupem.

Wysokie Brak świadectwa energetycznego budynku

Świadectwo charakterystyki energetycznej (CHEB) nie zostało dostarczone — nieznane koszty ogrzewania dla domu 148 m².

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego aktualnego świadectwa CHEB lub sprawdź rejestr na rejestrcheb.mrit.gov.pl.

Wysokie Cena ofertowa znacznie poniżej mediany Rejestr Cen Nieruchomości

Cena ofertowa 1 900 zł/m² vs mediana Rejestr Cen Nieruchomości 6 911 zł/m² (−72,5%) i mediana ofert Intel 12 000 zł/m² — rozbieżność wymaga wyjaśnienia.

Co zrobić: Zleć wycenę rzeczoznawcy majątkowego i wyjaśnij ze sprzedającym podstawę tak niskiej ceny jednostkowej.

? Niepotwierdzone — potraktuj jako trop do sprawdzenia. No independent public source found confirming the specific Rejestr Cen Nieruchomości median (6,911 zł/m²) or Intel median (12,000 zł/m²) for this address.

Średnie Hałas z budowy S2 i modernizacji kolei

Budowa Południowej Obwodnicy S2 (zadanie C, 7,5 km w Wawrze) i modernizacja linii kolejowej (luty–kwiecień 2026, 1,4 mld zł) generują hałas i utrudnienia drogowe.

Co zrobić: Sprawdź mapę akustyczną Warszawy (aktualizacja co 5 lat) i zapytaj sprzedającego o odległość działki od trasy S2.

Średnie Potencjalne zagrożenie od Kanału Wawerskiego

Kanał Wawerski wskazany jako potencjalne zagrożenie powodziowe przy wezbraniu, mimo że działka leży poza strefami Q1%, Q10%, Q0,2% wg ISOK.

Co zrobić: Zapytaj w Zarządzie Zlewni Wisły (Wody Polskie) o historię wezbrań Kanału Wawerskiego w pobliżu ul. Lebiodowej.

Średnie Intensywna urbanizacja zmienia charakter okolicy

Obszar Zbytki–Zastów intensywnie zabudowywany domami szeregowymi i jednorodzinnymi — może wzrosnąć gęstość zabudowy i ruch lokalny.

Co zrobić: Sprawdź w Biurze Architektury Warszawy aktualne i planowane pozwolenia na budowę w promieniu 500 m od działki.

Niskie Ograniczone nasłonecznienie — tylko kierunek wschodni

Kierunki N, NE, S, SW, W zablokowane; 21 grudnia słońce zaledwie ~70 minut — zimą bardzo ograniczone doświetlenie pomieszczeń od południa.

Co zrobić: Podczas wizji lokalnej sprawdź rozkład okien i pomieszczeń dziennych względem wschodu; oceń zacienienie przez sąsiednie budynki.

Szanse**Cena Atrakcyjna cena poniżej średniej rynkowej**

Cena ofertowa ~1 900 zł/m² wobec mediany Rejestr Cen Nieruchomości dla ul. Lebiodowej ~12 563 zł/m² i Wawra ~13 237 zł/m² — znaczący potencjał wzrostu wartości.

Lokalizacja Bezpieczna dzielnica dla rodziny z dziećmi

Wawer w gronie 6 najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy — zero zabójstw w latach 2023–2024, komfort codziennego życia rodziny.

Infrastruktura Pełna infrastruktura mediów w zasięgu 45 m

Wodociąg, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja dostępne w odległości 45 m — gotowość do natychmiastowego użytkowania domu.

Stan Doskonałe nasłonecznienie działki i ogrodu

2 879,8 h/rok nasłonecznienia przy stracie światła zaledwie 4,7% — idealne warunki dla ogrodu i codziennej zabawy dzieci na świeżym powietrzu.

Lokalizacja Brak ryzyka powodziowego

Działka poza wszystkimi strefami zagrożenia powodziowego (Q1%, Q10%, Q0,2%) według ISOK — bezpieczeństwo nieruchomości długoterminowo.

Infrastruktura Bliskość zieleni, szkół i przychodni

Las sosnowy w pobliżu, 7 przychodni publicznych w Wawrze, Przedszkole Montessori ul. Zerzeńska 10b oraz budowa hali SP nr 124 (2025) — kompletna infrastruktura rodzinna.

Transport Lepsza komunikacja po modernizacji linii kolejowej

Modernizacja linii Warszawa Wawer–Otwock za 1,4 mld zł poprawi połączenia z centrum Warszawy (12 km) po zakończeniu prac w 2027 r.

Kontekst rynkowy

Mediana ceny za m² w okolicy (umowy sprzedaży): 4 013 PLN (6 comparable transactions, 2023–2026)

Half of the transactions fall between 1 612 and 4 731 PLN/m².

Median in the wider area (gmina): 2 397 PLN/m² (825 transakcji, 2023–2026)

For houses this is the rate per m² of plot, not of floor area — the price of comparable sales includes the building.

Podobne oferty w okolicy

Mediana ceny ofertowej za m²: 6 911 PLN (5 ogłoszenia w tej dzielnicy)

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Dzielnica
Rezydencja w Wawrze na pięknej działce	680 m ²	6 900 000 PLN	10 147 PLN	Wawer
Atrakcyjna działka budowlana 596 m ² z WZ, Wawer Sadul	596 m ²	630 000 PLN	1 057 PLN	Wawer
Nieruchomość inwestycyjna Dom 390 m ² + lokale usługowe Wawer	592 m ²	4 950 000 PLN	8 361 PLN	Wawer
Syndyk sprzeda udział 1/2 dom w Warszawie ul. Storczykowa (Wawer)	346 m ²	673 334 PLN	1 945 PLN	Wawer
Inwestycja Kamienica 10 niezależnych mieszkań Warszawa - Wawer	405 m ²	2 799 000 PLN	6 911 PLN	Wawer

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

Porównywalne oferty znalezione w sieci

Na ul. Lebiodowej i w bezpośrednim sąsiedztwie (Zerzeń, Wawer) dostępne są oferty domów w przedziale cenowym ok. 1 500 000–2 400 000 zł, przy czym ceny za m² wahają się od ok. 9 700 do 14 000 zł/m² (średnia dla Zerzeń wg Otodom: ~1 630 000 zł, dla Wawra: ~2 054 000 zł). Podaż jest umiarkowana – znaleziono kilka ofert na tej samej ulicy lub w osiedlu, jednak część z nich nie ujawnia ceny wprost w wynikach wyszukiwania.

Mediana ceny ofertowej za m²: 12 000 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Serwis
Dom szeregowiec 4 pokoje – ul. Lebiodowa, Zerzeń, Wawer Czteropokojowy szeregowiec z 2002 r. na działce 250 m ² , wykończony, gotowy do zamieszkania, z garażem, strychem i piwnicą. Nieruchomość prywatna przy ul. Lebiodowej w Zerzeń, Wawer – ta sama ulica co szukana nieruchomość.	125 m ²	1 500 000 PLN	12 000 PLN	otodom

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Serwis
Dom wolnostojący – ul. Lebiodowa, Wawer, 262 m² / działka 613 m² Wolnostojący dom przy ul. Lebiodowej o powierzchni 262 m ² na działce 613 m ² , w bardzo cichej okolicy z dobrym dojazdem do centrum. Cena nie była widoczna w wynikach wyszukiwania – oferta wymaga weryfikacji bezpośrednio na portalu.	262 m ²	—	—	nieruchomosci-online
Dom wolnostojący – ul. Lebiodowa, Wawer, 123,67 m² użytkowej / działka 448 m² Dom wolnostojący przy ul. Lebiodowej, pow. całkowita 139,48 m ² (użytkowa 123,67 m ²), działka 448 m ² , rok budowy 2002, pełna własność. Metraż zbliżony do szukanego (148 m ²), ta sama ulica.	124 m ²	—	—	nieruchomosci-online
Dom bliźniak – ul. Motylkowa, Zerzeń, Wawer, 167,8 m² Połowa bliźniaka na kameralnym, zamkniętym osiedlu w spokojnej, zielonej dzielnicy Wawer, 5 pokoi, 167,8 m ² . Oferta prywatna, dodana 4 dni temu – metraż zbliżony do szukanego, osiedle Zerzeń.	168 m ²	—	—	otodom
Dom bliźniak – ul. Wiązana, Zerzeń, Wawer, 248 m² Dom przy ul. Wiązanej w Zerzeń, 248 m ² użytkowej, działka 750 m ² , rok budowy 1998 (nowa elewacja 2023), pełna własność. Osiedle Zerzeń – bezpośrednie sąsiedztwo ul. Lebiodowej.	248 m ²	2 398 000 PLN	9 669 PLN	otodom
Osiedle HALO WAWER – nowe domy szeregowe, ul. Borków 24B, Zerzeń, Wawer, 101–120 m² Nowe domy szeregowe (5 pokoi) na zamkniętym osiedlu w Zerzeń, Wawer – zakończenie budowy Q4 2026, od 13 804 zł/m ² . Rynek pierwotny, deweloper SENN Development; metraż nieco poniżej szukanego, ale lokalizacja tożsama.	115 m ²	1 590 000 PLN	13 803 PLN	otodom

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

Porównywalne nieruchomości w okolicy

Opis	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Źródło
Dom 139 m ² w stanie deweloperskim, segment zewnętrzny, Zerzeń, ul. Skalnicowa	139 m ²	1 390 000 PLN	10 000 PLN	okolica.pl
Dom 120 m ² w stanie deweloperskim, segment środkowy, Zerzeń, ul. Cyklamenów, 2025	120 m ²	1 249 000 PLN	10 408 PLN	okolica.pl
Dom 160 m ² w zabudowie bliźniaczej, Wawer, spokojne osiedle przy lesie	160 m ²	1 800 000 PLN	11 250 PLN	adresowo.pl
Dom 138 m ² w zielonej części Warszawy (Wawer), z ogrodem 40 m ²	138 m ²	1 400 000 PLN	10 145 PLN	tabelaofert.pl
Dom 220 m ² w zabudowie bliźniaczej, Zerzeń, ul. Jeziorowa, działka 272 m ²	220 m ²	2 200 000 PLN	10 000 PLN	tabelaofert.pl
Dom 115 m ² w zabudowie szeregowej, Osiedle HALO WAWER, Borków 24B, Zerzeń, 2026	115 m ²	1 590 000 PLN	13 826 PLN	otodom.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, żwiry i mułki rzeczne (Złodowacenia północnopolskie).

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

Ukształtowanie terenu (model wysokościowy)

Wysokość: 86,8 m n.p.m. · Umiarkowany spadek (maks. spadek 8,3%)

Jakość powietrza (GIOŚ)

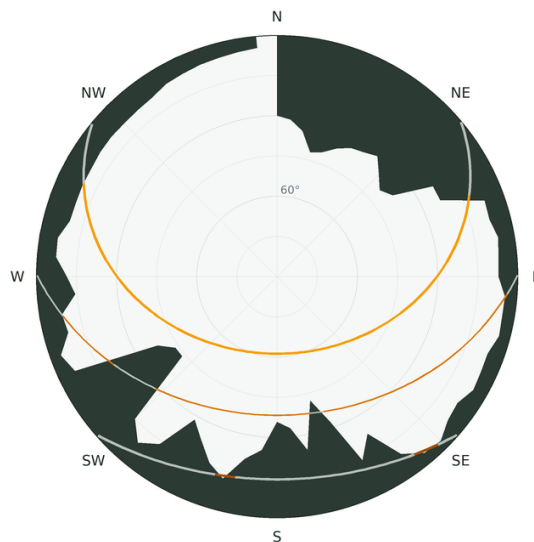
Najbliższa stacja: Warszawa, ul. Bajkowa (oddalona o 3,57 km).

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.

Punkt analizy wypadł obok budynku, a nie na nim, więc pomiar wykonaliśmy przy najbliższym budynku.



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 **2973 h**

Energia słoneczna docierająca w to miejsce **1072 kWh/m²** (o 4% mniej niż przy otwartym niebie)

Najbardziej otwarty kierunek **E**

Zasłonięte kierunki **N, NE, S, SE, SW**

Data	Słońce dociera w to miejsce	Łącznie w słońcu
21 grudnia (najkrótszy dzień)	08:30–12:45	40 min
21 marca (równonoc)	06:15–16:50	560 min
21 czerwca (najdłuższy dzień)	06:00–19:35	820 min

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

I		14 / 20
II		35 / 38
III		82 / 85
IV		119 / 125
V		163 / 164
VI		180 / 180
VII		172 / 172
VIII		136 / 142
IX		99 / 106
X		45 / 54
XI		17 / 22
XII		11 / 14

Dach (panele fotowoltaiczne) (9,5 m nad gruntem)

Godzin bezpośredniego słońca w roku **4124 h**

Energia słoneczna docierająca w to miejsce	1110 kWh/m² (o 1% mniej niż przy otwartym niebie)	
Najbardziej otwarty kierunek	NW	
Zasłonięte kierunki	E, N, NE	
Data	Słońce dociera w to miejsce	Łącznie w słońcu
21 grudnia (najkrótszy dzień)	08:05–15:15	435 min
21 marca (równonoc)	06:25–17:40	680 min
21 czerwca (najdłuższy dzień)	05:05–20:50	895 min

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

I		20 / 20
II		38 / 38
III		85 / 85
IV		124 / 125
V		163 / 164
VI		177 / 180
VII		169 / 172
VIII		140 / 142
IX		105 / 106
X		54 / 54
XI		22 / 22
XII		14 / 14

Gdzie na działce pada słońce

Spośród 14 sprawdzonych miejsc najbardziej słoneczne dostaje około 3467 godzin bezpośredniego słońca rocznie, a najbardziej zacienione około 2191. 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

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

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

Kategoria	Na 10 tys.	Trend
inne	—	stabilne
przemoc	—	stabilne

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

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

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

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

Pozwolenia na budowę w okolicy

W promieniu ok. 1 km od ul. Lebiodowej/Zastów w dzielnicy Wawer (Zerzeń) zidentyfikowano 5 istotnych inwestycji i decyzji planistycznych. Dominuje kameralna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza (Wiązana Residence, Enklawa Cylichowska). Poważnym zagrożeniem jest planowane centrum logistyczno-usługowe przy węźle POW/Wał Miedzeszyński, dla którego wszczęto procedurę MPZP (uchwała IX/310/2024). Bezpośrednich pozwoleń na budowę z rejestru GUNB dla ulic Lebiodowa/Zastów nie udało się potwierdzić – rejestr GUNB wymaga dostępu przez wyszukiwarkę.gunb.gov.pl, która nie zwróciła wyników dla

Inwestycja	Odległość	Data
Inwestycja Wiązana Residence to kameralne, zamknięte osiedle 40 budynków bliźniaczych z łącznie 80 dwupoziomowymi mieszkaniami (107–124 m²). I etap (32 lokale) planowany do oddania w Q3 2026, budynki mają 3 kondygnacje naziemne i 1 podziemną. (ul. Wiązana 44, Zerzeń, Wawer)	700 m	—
Enklawa Cylichowska to osiedle 23 lokali w zabudowie bliźniaczej, realizowane przez JWJ Development i Embrace Invest. Szacowana realizacja: Q1 2027; każdy lokal posiada garaż, podjazd i prywatny ogród. (ul. Cylichowska, Zerzeń, Wawer)	850 m	—
Rada m.st. Warszawy uchwałą nr X/310/2024 z 19.09.2024 przystąpiła do sporządzenia MPZP rejonu węzła POW i Wału Miedzeszyńskiego (ok. 36,7 ha). Studium przeznacza teren pod funkcje produkcyjno-usługowe; prywatna firma planuje tu centrum logistyczne. Wnioski zbierano do 15.12.2024, stan aktualizacji: 12.05.2026. (Rejon węzła POW i ul. Wał Miedzeszyński, południe Wawra (Zerzeń))	1000 m	2024-09-19
Podpisano umowę na zaprojektowanie i budowę dodatkowych ekranów akustycznych oraz podwyższenie istniejących ekranów wzdłuż POW (S2) na terenie Wawra przy węźle Wał Miedzeszyński. Wartość kontraktu: 12,3 mln zł, planowane zakończenie: Q3 2026. (Węzeł Wał Miedzeszyński S2/POW, ul. Celulozy, ul. Mozaikowa, ul. Cygańska – Wawer)	1100 m	—
Rada Warszawy uchwaliła MPZP rejonu Borkowa część I (173 ha) na sesji 20.11.2025. Plan wspiera rozwój zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza niewielką zabudowę wielorodzinną, chroni zieleń i lokalne ciekі wodne oraz przewiduje rozbudowę układu drogowego. (Rejon Borkowa część I, Wawer (ok. 1–1,5 km na południe od Lebiodowej))	1300 m	2025-11-20

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

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Lebiodowa w Wawer to dynamicznie rozwijająca się dzielnica na prawobrzeżu Warszawy, znana jako "płuca miasta". Obszar przechodzi intensywną urbanizację z budową domów szeregowych i jednorodzinnych. Dzielnica ma dobrą dostępność transportową dzięki linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock (obecnie modernizowanej

za 1,4 mld zł) i planowanej Południowej Obwodnicy Warszawy (S2). Ceny nieruchomości na ul. Lebiodowa wynoszą około 12,5 tys. zł/m², co jest poniżej średniej dla Wawer (13,2 tys. zł/m²). Dzielnica wyróżnia się bezpieczeństwem – należy do obszarów z najmniejszą liczbą poważnych przestępstw w Warszawie.

Sygnały ostrzegawcze znalezione w sieci:

- Modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock będzie powodować tymczasowe utrudnienia w ruchu drogowym (luty-kwiecień 2026)
- Budowa Południowej Obwodnicy Warszawy (S2) może generować hałas i zmiany w organizacji ruchu
- Kanał Wawerski stanowi potencjalne zagrożenie powodziowe w scenariuszu wezbrania
- Intensywna urbanizacja obszaru może wpłynąć na zmianę charakteru dzielnicy

Pozytywne sygnały znalezione w sieci:

- Bliskość lasu sosnowego i terenów zielonych – idealne dla rodzin
- Niska przestępczość w dzielnicy Wawer – bezpieczne miejsce dla rodziny
- Planowana rozbudowa infrastruktury rowerowej (ul. Mrówczej, Panny Wodnej)
- Dostęp do siedmiu przychodni publicznych i nowoczesnej opieki medycznej
- Ceny poniżej średniej dla Wawer – potencjał wzrostu wartości
- Modernizacja linii kolejowej poprawi połączenia transportowe
- Bliskość przedszkoli i szkół (Montessori na ul. Zerzeńskiej)

Przyjrzelśmy się bliżej

Modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock będzie powodować tymczasowe utrudnienia w ruchu drogowym (luty-kwiecień 2026) — `under_construction`

Modernizacja linii kolejowej nr 7 na odcinku Warszawa Wawer – Otwock (33 km szyn) trwa od lutego 2026 r. Główne utrudnienia zaplanowano na 12–26 kwietnia 2026 r., kiedy ruch kolejowy zostanie całkowicie wstrzymany. W tym okresie uruchomiona zostanie komunikacja zastępcza ZTM (linia ZS1 Otwock–Wawer). Linia będzie funkcjonować jako jednotorowa przez co najmniej rok, z planowanym zakończeniem głównych utrudnień na wiosnę 2027 r. Inwestycja finansowana jest z 1,4 mld zł (netto) z funduszy europejskich.

Budowa Południowej Obwodnicy Warszawy (S2) może generować hałas i zmiany w organizacji ruchu — `completed`

Południowa Obwodnica Warszawy (S2) przebiega przez Wawer na odcinku Wał Miedzeszyński – Lubelska (7,5 km, Zadanie C). Trasa została otwarta w grudniu 2021 r., a ostatni odcinek z tunelem pod Ursynowem oddano do ruchu 20 grudnia 2021 r. W Wawrze zainstalowano trzy urządzenia do pomiaru hałasu. Zarząd Dzielnicy postulował zastosowanie ekranów tunelowych w obszarach zabudowanych. Przewidywany rozwój urbanistyczny terenów sąsiadujących z S2 będzie wymagać ułatwień w komunikacji pomiędzy terenami po obu stronach drogi.

Fakty znalezione w sieci

Ustalenie	Temat	Źródło
Obszar Zbytki i Zastów jest mocno urbanizowany, trwa budowa budynków szeregowych oraz kilkudziesięciu budynków jednorodzinnych wolnostojących	Infrastruktura	Gazeta Wawerska (2020)
Obszar E (ograniczony ulicami Lebiodowa, Wiązana, Kombajnistów i Trakt Lubelski) jest rejon planu, który w ostatnim czasie jest urbanizowany	Planowanie	Gazeta Wawerska (2020)
Modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock będzie realizowana w okresie od lutego do kwietnia 2026 r., wprowadzane będą tymczasowe zmiany w organizacji ruchu drogowego	Transport	Urząd Dzielnicy Wawer (2025)

Ustalenie	Temat	Źródło
Podpisano umowę na modernizację fragmentu linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock za 1,4 mld zł netto	Transport	Urząd Dzielnicy Wawer (2025)
Rozbudowa infrastruktury rowerowej – budowa drogi dla rowerów w ul. Mrówczej od ul. Odeskiej do ronda zegarmistrza Gałęckiego i w ul. Panny Wodnej od ul. Mrówczej do ul. Zasadowej	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2025)
Budowa hali lekkoatletycznej przy SP nr 124 na ul. Bartoszycka	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2025)
Strategiczna mapa hałasu m.st. Warszawy dostępna jest w serwisie mapowym miasta i obrazuje zanieczyszczenie środowiska hałasem ze środków komunikacji drogowej, szynowej, lotniczej oraz z ośrodków przemysłowych	Hałas	Architektura, planowanie, zabytki - UM Warszawa (2024)
Warszawa mapę akustyczną posiada od 2017 r., musi być ona aktualizowana co pięć lat	Hałas	Inżynieria.com (2021)
Integracyjne Przedszkole Montessori Wawer znajduje się na ul. Zerzeńskiej 10b, 04-787 Warszawa	Edukacja	Montessori Wawer (2024)
W Wawrze dostępnych jest siedem przychodni publicznych z profesjonalnym wysoko wyspecjalizowanym personelem medycznym	Zdrowie	Urząd Dzielnicy Wawer (2022)
Przychodnia Rejonowa nr 1 SZPZLO Warszawa-Wawer znajduje się na ul. J. Strusia 4/8, 04-564 Warszawa	Zdrowie	SZPZLO Warszawa-Wawer (2024)
Ceny mieszkań na ul. Lebiodowa wynoszą około 12 563 zł/m ² (stan na sierpień 2025)	Rynek	SonarHome (2025)
Ceny mieszkań na osiedlu Zerzeń wynoszą około 12 962 zł/m ²	Rynek	SonarHome (2025)
Ceny mieszkań w dzielnicy Wawer wynoszą około 13 237 zł/m ²	Rynek	SonarHome (2025)
Dom na ul. Lebiodowa, Zerzeń, Wawer oferowany jest za 3 600 000 zł (320,12 m ² , 6 pokoi, wolnostojący)	Rynek	Otodom.pl (2025)
Działka na ul. Lebiodowa, Zerzeń, Wawer oferowana jest za 1 189 000 zł (820 m ² , 1 450 zł/m ²)	Rynek	Otodom.pl (2025)
Osiedle Lebiodowa to inwestycja domów w zabudowie szeregowej 4-5 pokojowych o powierzchni 188 m ² na ul. Lebiodowa 31	Infrastruktura	DoPoZnania.pl (2024)
Osiedle Lebiodowa znajduje się w spokojnej i zielonej dzielnicy Wawer, zwanej płucami prawobrzeżnej Warszawy, zaledwie 12 km od centrum	Media lokalne	Osiedle Lebiodowa (2024)
Bezpośrednie sąsiedztwo lasu sosnowego stwarza możliwość spacerów i wypoczynku	Media lokalne	Osiedle Lebiodowa (2024)
Droga ekspresowa S2 (Południowa Obwodnica Warszawy) przebiega przez dzielnice Ursynów, Wilanów i Wawer, łącząc węzły Puławska i Lubelska	Infrastruktura	Mapa dotacji (2024)
Wojewoda Mazowiecki wydał zezwolenie na budowę ponad 1 km Południowej Obwodnicy Warszawy w dzielnicy Wawer	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2024)
Kanał Wawerski stanowi zagrożenie powodziowe dla Warszawy w mniejszym stopniu niż Wisła	Środowisko	Plan Zarządzania Kryzysowego m.st. Warszawy (2023)
Warszawa Międzyzlesie railway station znajduje się w Wawer i jest obsługiwana przez Koleje Mazowieckie (KM7) i Szybka Kolej Miejską (S1)	Transport	Wikipedia (2024)

Ustalenie	Temat	Źródło
Od 12 kwietnia 2026 roku honorowanie biletów rozszerzono na linie autobusowe 521 (Wiatraczna – Falenica) oraz ZS1 (Otwock – PKP Wawer)	Transport	TamJedziemy.pl (2026)
Wawer należy do najmniejszej liczby dzielnic z najcięższymi przestępstwami (zabójstwa, gwałty) w Warszawie	Bezpieczeństwo	Radio dla Ciebie (2026)
Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222 na terenie Warszawy ma głębokość ujęcia około 60 m	Środowisko	Państwowy Instytut Geologiczny (2024)
Woda dostarczana przez wodociągi warszawskie przechodzi szereg skomplikowanych procesów technologicznych i szczegółowych badań laboratoryjnych	Zdrowie	MPWiK Warszawa (2024)
Stawki podatku od nieruchomości w Warszawie określa Uchwała Rady m. st. Warszawy nr LXXII/2377/2022 z dnia 17.11.2022r.	Inne	Urząd Dzielnicy Wawer (2022)
Księgi Wieczyste dla ul. Lebiodowa podlegają pod sąd WA1L - Legionowo	Rejestry	KsiegiWieczyste.pl (2024)
Modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock obejmuje przebudowę ponad 33 km szyn i 78 tys. podkładów kolejowych	Transport	Rynek Kolejowy (2026)
Główne utrudnienia na linii Warszawa Wawer – Otwock zaplanowano na 12–26 kwietnia 2026 r., kiedy ruch kolejowy zostanie całkowicie wstrzymany	Transport	Miasto Warszawa (2026)
W okresie zamknięcia linii (12–26 kwietnia 2026) uruchomiona zostanie linia zastępcza ZS1 Otwock – Wawer oraz wzmocniona komunikacja autobusowa ZTM	Transport	Miasto Warszawa (2026)
Linia będzie funkcjonować jako jednotorowa z mijankami w Falenicy przez co najmniej rok, z planowanym zakończeniem głównych utrudnień na wiosnę 2027 roku	Transport	Urząd Dzielnicy Wawer (2026)
Modernizacja linii otwockiej jest finansowana z 1,4 mld zł (netto) z programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021–2027, całkowity koszt wynosi 1,7 mld zł	Transport	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (2026)
Południowa Obwodnica Warszawy (S2) przebiega przez dzielnice Ursynów, Wilanów i Wawer, łącząc węzły Puławska i Lubelska, o całkowitej długości ok. 18,5 km na odcinku Puławska–Lubelska	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2024)
S2 podzielona jest na trzy zadania: Zadanie A (4,6 km, węzeł Puławska do Przyczółkowa), Zadanie B (6,5 km, Przyczółkowa do Wał Miedzeszyński), Zadanie C (7,5 km, Wał Miedzeszyński do Lubelska)	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2024)
Zadanie C (Wał Miedzeszyński – Lubelska) o długości 7,5 km obejmuje odcinek od km 11+789,51 do km 18+949,95 i przebiega przez dzielnicę Wawer	Infrastruktura	Mapa dotacji (2024)
Południowa Obwodnica Warszawy została otwarta w grudniu 2021 r., a ostatni odcinek (Puławska – Warszawa Wilanów z tunelem pod Ursynowem) oddano do ruchu 20 grudnia 2021 r.	Infrastruktura	Warszawikia (2026)
W dzielnicy Wawer zainstalowano trzy urządzenia do pomiaru poziomu hałasu generowanego przez Południową Obwodnicę Warszawy	Hałas	Inżynieria.com (2021)
Zarząd Dzielnicy Wawer zgłosił postulat zastosowania ekranów tunelowych w miejscach szczególnie narażonych na oddziaływanie hałasu, zwłaszcza w obszarze zabudowanym	Hałas	Urząd Dzielnicy Wawer (2024)

Ustalenie	Temat	Źródło
Przewidywany rozwój urbanistyczny terenów sąsiadujących z S2 w Wawrze będzie wymagać ułatwień w komunikacji pomiędzy terenami położonymi po obu stronach Południowej Obwodnicy	Infrastruktura	Urząd Dzielnicy Wawer (2024)

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- GIOŚ zrealizował projekt "Wzmocnienie monitoringu hałasu w zakresie opracowywania map hałasu" w latach 2018-2023 — Mapa hałasu — GIOŚ (mapahalasu.gios.gov.pl) + BIP gminy Warszawa
- Projekt miał na celu zwiększenie skuteczności GIOŚ w prowadzeniu monitoringu hałasu oraz zapewnienie większej spójności pomiarów i ocen akustycznych — Mapa hałasu — GIOŚ (mapahalasu.gios.gov.pl) + BIP gminy Warszawa
- W ramach projektu GIOŚ kupił mierniki do wykonywania pomiarów hałasu, mobilne stacje monitoringu hałasu oraz oprogramowanie do obliczeń i oceny poziomu hałasu — Mapa hałasu — GIOŚ (mapahalasu.gios.gov.pl) + BIP gminy Warszawa
- Przygotowano publikacje wspierające zarządzających głównymi drogami, liniami kolejowymi i lotniskami oraz prezydentów miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców w opracowywaniu strategicznych map hałasu — Mapa hałasu — GIOŚ (mapahalasu.gios.gov.pl) + BIP gminy Warszawa
- Telefoniczna Informacja Pacjenta NFZ dostępna jest 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu pod numerem 800 190 590 — Przychodnie i szpitale — NFZ (nfz.gov.pl) + BIP gminy
- Sekcja 'Terminy leczenia' zawiera informacje o prognozowanym czasie oczekiwania na świadczenia finansowane przez NFZ — Przychodnie i szpitale — NFZ (nfz.gov.pl) + BIP gminy
- Sekcja 'Przychodnie i szpitale' zawiera informacje o adresach, telefonach, lokalizacji i godzinach otwarcia przychodni podstawowej opieki zdrowotnej, przychodni specjalistycznych i szpitalach — Przychodnie i szpitale — NFZ (nfz.gov.pl) + BIP gminy
- Linie metra obsługujące adres Kasprzaka 18/20 to linia M2 — Linie autobusowe i tramwajowe — ZTM Warszawa (ztm.waw.pl) + Google Maps
- Linie tramwajowe obsługujące adres Kasprzaka 18/20 to linie 10 i 11 — Linie autobusowe i tramwajowe — ZTM Warszawa (ztm.waw.pl) + Google Maps
- Linie autobusowe obsługujące adres Kasprzaka 18/20 to linie 105, 106 i 178 — Linie autobusowe i tramwajowe — ZTM Warszawa (ztm.waw.pl) + Google Maps

Zerzeń to interesujące osiedle oraz obszar Miejskiego Systemu Informacyjnego zlokalizowany w dzielnicy Wawer w Warszawie, charakteryzujące się głównie niską zabudową, co przyczynia się do przyjemnej atmosfery tego miejsca. Osiedle Lebiódowa to niewielka firma rodzinna działająca od 1991 roku, a budynek biurowy przy ul. Lebiódowej 15 o powierzchni 126,80 m² został oddany do użytku w 2000 r. Lokalizacja wyróżnia się zielenią i spokojnym charakterem, jednak mieszkańcy narzekają na słabą infrastrukturę i brak metra.

O budynku

Rok budowy: 2000 · **Deweloper:** Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa ZWAR (ul. Lebiódowa 15)

Budynek wolnostojący o powierzchni 126,80 m² posadowiony na działce o charakterze usługowym o powierzchni 358 m², trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony. Nieruchomość znajduje się w bardzo cichej i spokojnej okolicy o zabudowie jednorodzinnej w okolicy Traktu Lubelskiego, 12,5 km od centrum Warszawy.

- Osiedle domów w zabudowie szeregowej zlokalizowane jest w spokojnej i zielonej dzielnicy Wawer, zwanej płucami prawobrzeżnej Warszawy, z dala od zgiełku miasta, a jednocześnie zaledwie 12 km od centru
- Bezpośrednie sąsiedztwo lasu sosnowego zachęca do spacerów i relaksu.
- Autobus: 119, 147, 702, 142, 305, N72, 213, 219, N22. Kolej: R7, S1, R1, R3.

O osiedlu / okolicy

Zerzeń / Lebiodowa

Zerzeń to interesujące osiedle oraz obszar Miejskiego Systemu Informacyjnego zlokalizowany w dzielnicy Wawer w Warszawie, charakteryzujące się głównie niską zabudową, co przyczynia się do przyjemnej atmosfery tego miejsca. Społeczność osiedla liczy około 3 tysięcy mieszkańców, co nadaje mu kameralny charakter. Warto również zaznaczyć, że w obrębie Zerzenia znajduje się jedna z najstarszych warszawskich parafii – Wniebowzięcia NMP.

Co mieszkańcy chwalą:

- Mieszkańcy Wawra cenią sobie przede wszystkim spokój i bliskość natury, które kontrastują z dynamiką centrum Warszawy.
- Podstawową zaletą, jaką wskazują mieszkańcy, jest doskonały dostęp do usług lokalnych. Sklepy, apteki, przychodnie czy placówki edukacyjne są dostępne na każdym kroku.
- 75% mieszkańców Wawra czuje się bezpiecznie i uznaje tę dzielnicę za dobre miejsce do życia.
- Jezioro Żabie – położone jest przy ulicy Wodniaków, na osiedlu Zerzeń.

Na co mieszkańcy narzekają:

- Pomimo ogromnego rozwoju budownictwa jednorodzinnego mieszkańcy cierpią na brak infrastruktury, która jest bardzo słabo rozwinięta.
- Na skutek dynamicznego przyrostu mieszkańców dzielnica ta zmaga się z ogromnymi problemami. Wspomnieliśmy już o transporcie, ale innym problemem jest szkolnictwo. Mieszkańcy narzekają na edukację wczes
- W planach nie ma podciągnięcia do Wawra linii metra ani nawet torów tramwajowych.
- W Wawrze w zasadzie nie istnieje coś takiego jak planowanie przestrzeni. Ta część Wawra ewoluuje w kierunku międzymieścia.

Planowane inwestycje w okolicy

- Nowe przedszkole, Centrum Aktywności Międzypokoleniowej i przebudowa linii kolejowej nr 7 – to jedne z najważniejszych inwestycji, które czekają mieszkańców Wawra w tym roku. — radiokolor.pl
- Nowe linie M3, M4 i M5 sprawią, że sześć kolejnych dzielnic Warszawy zyska bezpośredni dostęp do metra. Rembertów i Wawer będą miały dostęp pośredni. — um.warszawa.pl
- Osiedle HALO WAWER | 7 domów | zakończenie 10.2026. Od 13 804 zł/m². Liczba pokoi 5 pokoi. Cena za metr kwadratowy 101-120 m². — otodom.pl
- Rok 2026 ma przynieść także przełom w kwestii kanalizacji. Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji przygotowało duży plan poparty solidnym budżetem. Liczba skanalizowanych ulic ma się znacząco zwiększyć. — radiokolor.pl

Co mówią mieszkańcy

„Niestety w tej okolicy rzeczywiście nie ma gdzie spędzić z dzieckiem wolnego czasu, zostaje placyk przy KK Zastów, który świeci pustkami i jest wcześniej zamykany i ew przy szkole na Kadetów ale to już dużo dalej i też bez rewelacji. Zdecydowanie brakuje jakiegoś fajnego miejsca, placyku.”

— Forum dyskusje24.pl, 2010 (archiwalne)

„Jak zapewne każdego mieszkańca ul. Poprawnej i użytkownika tejże, także i mnie przejazd nią, bez względu na porę dnia, dostarcza mnóstwo negatywnych emocji. Jest brudno, wąsko, dziurawo, niebezpiecznie. W tej złości nie jestem osamotniony a czytając opinie na forach społecznościowych czy rozmawiając z Sąsiadami na temat stanu i utrzymania naszych ulic, utwierdzam się w przekonaniu, że jest naprawdę”

— Gazeta Wawerska, 2024-04-05

„Jeśli jednak masz samochód i jesteś osobą, która szuka rodzinnego domu, zielonych terenów do spacerów z psem i spokoju, żeby móc pracować w zaciszu gabinetu, to z pełną odpowiedzialnością polecamy Ci Wawer.”
— oceniamydeveloperow.pl, 2025-03-07

„Jestem zaskoczony, ile potworków tutaj się pojawia. Narzekali na brak planowania przestrzeni, ale też mówili wprost o patodeveloperce.”
— naTemat.pl, 2024-07-03

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Inwestycje Wawer w 2026 roku. Burmistrz dzielnicy zdradza plany Nowe przedszkole, Centrum Aktywności Międzypokoleniowej i przebudowa linii kolejowej nr 7 – to jedne z najważniejszych inwestycji, które czekają mieszkańców Wawra w tym roku. Jednym z priorytetów dzielnicy pozostaje edukacja i polityka społeczna. Burmistrz chwali się tempem prac przy ulicy Przylaszczkowej, gdzie w błyskawicznym tempie powstaje nowe przedszkole. To odpowiedź na rosnącą liczbę młody	2026-01-13	radiokolor.pl
Osiedle HALO WAWER - nowa inwestycja w Zerzeniu Osiedle HALO WAWER 7 domów zakończenie 10.2026. Od 13 804 zł/m². Liczba pokoi 5 pokoi. Cena za metr kwadratowy 101-120 m².	2026-08	otodom.pl
Inwestycje w 2025 roku - Wawer Budowa ronda na skrzyżowaniu ul. Przewodowa - ul. Strzygłowska z całą infrastrukturą: podziemna sieć kanalizacyjna, instalacja światłowodowa, przedłużenie chodnika do ulicy Zielonej Łąki. Budowa ul. Celulozy. Rozbudowa infrastruktury rowerowej – budowa drogi dla rowerów w ul. Mrówczej od ul. Odeskiej do ronda zegarmistrza Gałęckiego i w ul. Panny Wodnej od ul. Mrówczej do ul. Zasadowej. Budowa hal	2025-12-31	wawer.um.warszawa.pl
Warszawa planuje rozbudowę metra do Wawra Czas podróży z Wawra i Rembertowa do centrum (plac Konstytucji) zajmuje 27 minut. Metrem M5 będzie to 15 minut.	2025-06-20	muratorplus.pl
Warszawski Wawer - dzielnica godna uwagi Ponad 200 mln zł przeznacza się na inwestycje w tej dzielnicy w latach 2019-2024. Zaplanowano powiększenie bazy oświatowej, budowę nowych nieruchomości i dróg rowerowych. Najwięcej wydatków inwestycyjnych przeznaczono na edukację.	2024-10-23	rynekpierwotny.pl

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Obszar przy ul. Lebiodowej w Zastowie i Zerzeń przechodzi intensywną urbanizację – trwa budowa domów szeregowych i jednorodzinnych wolnostojących, a rejon ograniczony ulicami Lebiodowa, Wiązana, Kombajnistów i Trakt Lubelski jest objęty konsultacjami projektu MPZP Zbytki.
Neutralny · Gazeta Wawerska

Modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock (ponad 33 km szyn, koszt 1,4 mld zł netto) trwa od lutego 2026 r. Główne utrudnienia – całkowite wstrzymanie ruchu – zaplanowano na 12–26 kwietnia 2026 r., po czym linia będzie działać jako jednotorowa przez co najmniej rok. Zakończenie głównych prac przewidywane jest na wiosnę 2027 r.
Mieszany · Urząd Dzielnicy Wawer

Południowa Obwodnica Warszawy (S2) przebiega przez Wawer. Zadanie C (Wał Miedzeszyński – Lubelska, 7,5 km) obejmuje teren dzielnicy. Zarząd Dzielnicy Wawer zgłosił postulat zastosowania ekranów tunelowych w miejscach szczególnie narażonych na hałas, a w dzielnicy zainstalowano trzy urządzenia do pomiaru poziomu hałasu generowanego przez S2.
Mieszany · Urząd Dzielnicy Wawer

Wawer należy do dzielnic Warszawy z najmniejszą liczbą najcięższych przestępstw (zabójstwa, gwałty, rozboje). Bliskość lasu sosnowego i terenów zielonych oraz dostęp do siedmiu przychodni publicznych i przedszkola Montessori na ul. Zerzeńskiej 10b to atuty lokalizacji przy ul. Lebiodowej.

Pozytywny ton · Radio dla Ciebie

Ceny nieruchomości na ul. Lebiodowej wynoszą około 12 563 zł/m², co jest poniżej średniej dla dzielnicy Wawer (około 13 237 zł/m²). Działki w tym rejonie oferowane są w okolicach 1 450 zł/m².

Pozytywny ton · Urząd Dzielnicy Wawer

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 torowej i drogowej oraz zapowiada dalsze prace jesienią. Dla nabywcy działki przy ul. Lebiodowej w Wawrze informacja jest istotna, ponieważ trwająca modernizacja linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock bezpośrednio wpływa na dostępność komunikacyjną okolicy. UM Warszawa	Średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP Urzędu Dzielnicy Wawer m.st. Warszawy** — Oficjalne źródło uchwał, decyzji administracyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego i inwestycji dla dzielnicy Wawer, w której leży działka.
- **Gazeta Wawerska** — Lokalne medium śledzące zmiany planistyczne, inwestycje i sprawy społeczne w dzielnicy Wawer, w tym obszar Zastów i Zerzeń.
- **Urząd Dzielnicy Wawer – serwis inwestycji** — Publikuje aktualne informacje o inwestycjach infrastrukturalnych w Wawrze, w tym modernizacji linii kolejowej i budowie S2.
- **Miejski System Informacji Przestrzennej m.st. Warszawy (MAPA.UM.WARSZAWA.PL)** — Umożliwia sprawdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP Zbytki), przeznaczenia działki i sąsiednich terenów.
- **PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Biuro Prasowe** — Źródło informacji o harmonogramie i zakresie modernizacji linii kolejowej Warszawa Wawer – Otwock, która bezpośrednio wpływa na dostępność komunikacyjną okolicy.
- **Zarząd Transportu Miejskiego Warszawa (ZTM)** — Informacje o liniach autobusowych obsługujących rejon ul. Lebiodowej, w tym liniach zastępczych podczas zamknięcia linii kolejowej.

Plan i ewidencja — prostym językiem

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

Działka lub teren oznaczony symbolem D4.1 MN przeznaczony jest pod zabudowę jednorodziną – czyli można tu budować domy mieszkalne dla jednej rodziny. Teren leży w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego miejscowości Sadul i Zbytki (część II – Zbytki). Liczby 0,5 i 12 to parametry zabudowy określone w planie – najprawdopodobniej maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (0,5) oraz maksymalna wysokość budynku wyrażona w metrach lub liczbie kondygnacji (12).

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

Symbol KD-PM oznacza teren przeznaczony pod plac miejski – czyli ogólnodostępną przestrzeń publiczną, taką jak skwer lub plac, służącą mieszkańcom do spotkań i wypoczynku. Numer 2 to identyfikator tego konkretnego placu w planie. Teren ten objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Sadul i Zbytki (część II – Zbytki). Na takim terenie nie można budować domów ani obiektów komercyjnych.

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

Symbol WS/ZP oznacza teren przeznaczony pod wody powierzchniowe (np. stawy, strumienie, rowy) oraz zieleń urządzone (np. parki, skwery z nasadzeniami). Identyfikator D6.2 wskazuje konkretny obszar w planie miejscowym dla Sadul i Zbytki (część II – Zbytki). Na takim terenie nie wolno wznosić budynków mieszkalnych – jego funkcją jest ochrona wód i zapewnienie terenów zielonych dla mieszkańców.

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 11 (własność), 12 (roszczenia, służebności) i 13 (hipoteki).

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

- Wypis i wyrys z ewidencji gruntów (starostwo)

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

- Świadectwo charakterystyki energetycznej (CEEB)

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

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

Pytania do zadania

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Jaki jest numer Księgi Wieczystej tej nieruchomości i czy w działach 11 i 12 widnieją jakiegokolwiek obciążenia, hipoteki lub roszczenia?
Sprzedający / agent	Dlaczego cena ofertowa wynosi ok. 1 900 zł/m ² , podczas gdy transakcje w okolicy oscylują wokół 12 000–13 000 zł/m ² ?
Sprzedający / agent	Czy budynek posiada aktualne świadectwo charakterystyki energetycznej i jaka jest jego klasa energetyczna?
Sprzedający / agent	Kiedy budynek został wybudowany i czy posiada pozwolenie na użytkowanie lub odbiór budowlany wydany przez PINB?
Urząd / gmina	Czy w promieniu 500 m od działki zostały wydane pozwolenia na budowę nowych inwestycji w ostatnich 2 latach?
Urząd	Jaki jest poziom hałasu przy ul. Lebidowej według aktualnej mapy akustycznej Warszawy i jak blisko przebiega trasa S2?
Urząd	Czy Kanał Wawerski w pobliżu ul. Lebidowej odnotował historyczne wezbrania lub podtopienia i czy gmina planuje jakiegokolwiek prace melioracyjne?
Urząd / gmina	Do jakiego obwodu szkolnego (szkoła podstawowa, przedszkole) należy adres ul. Lebidowa 15T i jakie są wyniki egzaminów tej szkoły?
Agent / pośrednik	Jakie linie autobusowe lub inne środki transportu publicznego obsługują bezpośrednio ul. Lebidową i jak często kursują?
Sprzedający / agent	Jaka jest wysokość rocznego podatku od nieruchomości dla tej działki i budynku w dzielnicy Wawer?

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, 12:23 · 24516aca-bf0f-4b45-ab58-9e57dec8bc79

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