



Ursus Factory 1, 14

Warszawa · m. st. Warszawa · województwo mazowieckie

TYP

Mieszkanie / lokal

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA (LOKAL)

54 m²

ID DZIAŁKI

146512_8.0909.118/14

CEL

Pierwsze mieszkanie / pierwszy dom

NUMER LOKALU

47

PIĘTRO

4

Dobra cena i lokalizacja, ale pięć kwestii wymaga wyjaśnienia przed podpisaniem.

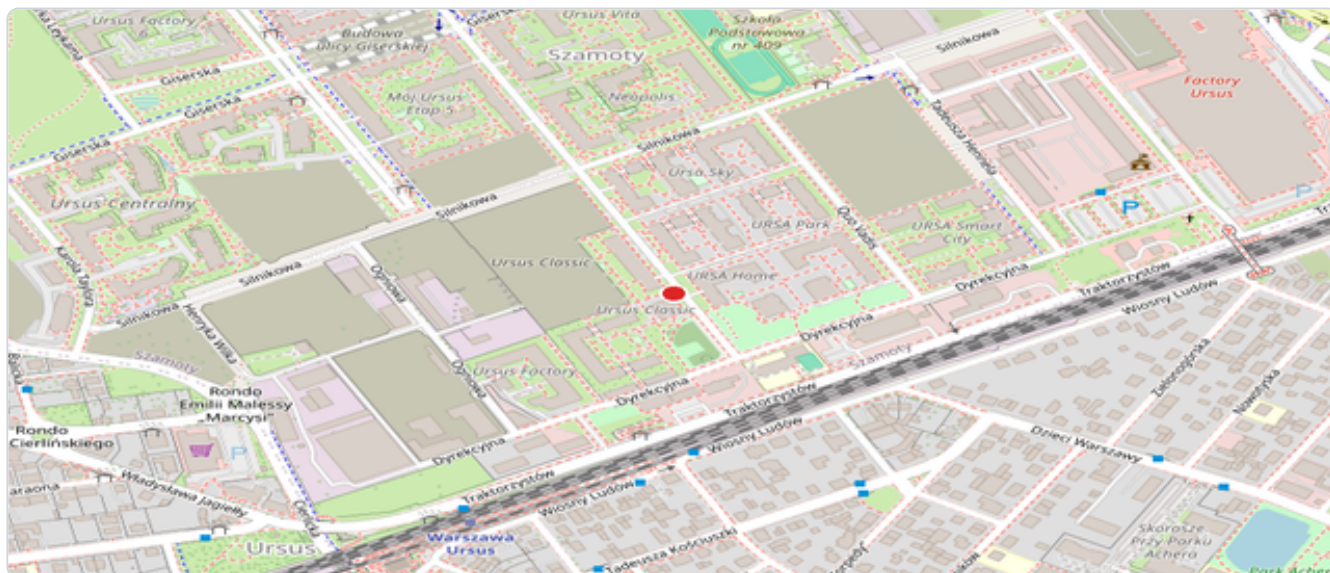
Cena 13 870 PLN/m² jest ok. 3% poniżej mediany ofert w Szamotach i ok. 11% poniżej średniej Warszawy — to realny punkt wyjścia do negocjacji, nie przeplaconą ofertą. Budynek jest nowy (2023), deweloper Victoria Dom S.A. ma ugruntowaną pozycję, a stacja PKP Ursus dosłownie 150 m od wejścia zapewnia 15-minutowy dojazd do centrum. Jednak trzy ryzyka wymagają twardych odpowiedzi przed umową przedwstępną: linia kolejowa nr 1 zaledwie 124 m od budynku, niewyjaśniony status remediacji gruntów pofabrycznych (NIK 2025 ocenił nadzór negatywnie), oraz brak numeru księgi wieczystej lokalu. Czynsz 620 PLN/mies. jest o ok. 32% wyższy od porównywalnej inwestycji — bez pisemnego rozbiecia na fundusz remontowy i zaliczki nie da się rzetelnie ocenić zdolności kredytowej. Przy spełnieniu tych warunków zakup jest uzasadniony.

OCENA OGÓLNA

72_{/100}
Dobra

Cena		80
Planowanie		72
Środowisko		100
Uciążliwości		35
Infrastruktura	brak danych	—
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 749 000 PLN (13 870 PLN/m²) · Mediana cen ofertowych podobnych nieruchomości online: 14 293 PLN/m² (n=6) · **-3,0%** — W granicach rynku



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

Spis treści

Najważniejsze	2
Ryzyka	3
Szanse	4
Kontekst rynkowy	5
Środowisko i zagrożenia naturalne	6
Bezpieczeństwo i przestępczość	7
Pozwolenia na budowę w okolicy	7
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	8
Lokalne newsy	16
Dokumenty do uzyskania	17
Pytania do zadania	17
Jak powstał ten raport	17

Najważniejsze

- Oferta z tego samego budynku (60 m²) wyceniona na 13 667 PLN/m² — negocjuj cenę do tego poziomu lub niżej, powołując się na tę transakcję.
- Czynsz 620 PLN/mies. wlicz do kalkulacji kredytowej dopiero po uzyskaniu pisemnego rozbicia — różnica vs. analogiczna inwestycja to ok. 1 800 PLN rocznie.

- MPZP D14.1 MW(U) dopuszcza zabudowę do 24 m wys. w sąsiedztwie — planowany skwer na działkach D14.2/D15.2 nie jest gwarantowany; sprawdź przed zakupem.
- Metro do Ursusa to najwcześniej 2033 — nie uwzględniaj go w ocenie wartości nieruchomości przy decyzji kredytowej.
- Brak świadectwa charakterystyki energetycznej (ŚChE) może opóźnić lub skomplikować procedurę bankową — zażądaj numeru rejestracyjnego przed złożeniem wniosku kredytowego.
- Ursus to najniższy wskaźnik przestępczości w Warszawie i brak ryzyka powodzi — solidne fundamenty dla pierwszego własnego M i przyszłej odsprzedaży.

Twoje uwagi:

Pierwsze mieszkanie, kupowane na kredyt. Najważniejsze: czy cena jest w rynku na tle transakcji w tym samym budynku, hałas (tory kolejowe), historia terenu pofabrycznego, wysokość czynszu i fundusz remontowy oraz co jeszcze może powstać w sąsiedztwie.

Ryzyka

Krytyczne Brak księgi wieczystej – nieznane obciążenia hipoteczne

Numer KW lokalu nie jest znany. Bez weryfikacji w ekw.ms.gov.pl nie wiadomo, czy lokal ma hipotekę dewelopera lub inne wpisy w działach III i IV.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego numeru KW lokalu i sprawdź wszystkie działy w ekw.ms.gov.pl przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

Wysokie Hałas linii kolejowej 124 m od budynku

Linia nr 1 Warszawa–Katowice przebiega 124 m od budynku – jedna z najbardziej obciążonych w Polsce. Brak aktualnych pomiarów hałasu dla tego adresu (nowa mapa planowana do 30.06.2027).

Co zrobić: Odwiedź lokal w godzinach szczytu kolejowego i zażądaj od dewelopera dokumentacji klasy akustycznej okien oraz certyfikatu izolacyjności przegród.

? Niepotwierdzone — potraktuj jako trop do sprawdzenia. Linia nr 1 confirmed near Ursus; nowa mapa do 30.06.2027 verified. Konkretna odległość 124 m nie potwierdzona w źródłach.

Wysokie Zanieczyszczenie gruntu na terenie pofabrycznym

NIK 2025 negatywnie ocenił nadzór nad remediacją gruntów w Ursusie. Badania ERM Polska (~2011) wykazały przekroczenia norm dla Cu, Pb, Zn, trichloroetyleny na terenie byłych ZPC Ursus. Brak raportu remediacji dla działki 118/14.

Co zrobić: Zażądaj od dewelopera raportu środowiskowego dla działki 118/14 i zweryfikuj status remediacji w RDOŚ Warszawa.

? Niepotwierdzone — potraktuj jako trop do sprawdzenia. NIK 2025 negative assessment of Ursus remediation supervision confirmed. ERM Polska (~2011) studies of Cu, Pb, Zn exceedances confirmed. Trichloroethylene and plot 118/14 specifics unverified in search results.

Wysokie Nieznana struktura czynszu 620 PLN i fundusz remontowy

Czynsz 620 PLN/mies. jest wyższy o ~32% od analogicznej inwestycji (ul. Habicha 17: ~470 PLN). Brak rozbiccia na fundusz remontowy, zaliczki eksploatacyjne i media – kluczowe przy kredycie.

Co zrobić: Zażądaj od zarządcy lub wspólnoty pisemnego rozliczenia czynszu z wyodrębnieniem funduszu remontowego, zaliczek i mediów.

Średnie **Cena ofertowa a brak transakcji w tym samym budynku w Rejestrze Cen Nieruchomości**

Cena 13 870 PLN/m² jest ok. 3% poniżej mediany ofert w Szamotach (14 293 PLN/m²), ale Rejestr Cen Nieruchomości nie podaje m² dla lokali, a budynek oddano dopiero w IV kw. 2023 – transakcji w tym samym budynku może być mało lub brak.

Co zrobić: Sprawdź w Rejestrze Cen Nieruchomości (Geoportal Rejestr Cen Nieruchomości) transakcje dla adresu Dyrekcyjna 14 i porównaj z ofertą 60 m² z tego samego budynku (13 667 PLN/m²).

Średnie **Dalsze zagęszczenie zabudowy w sąsiedztwie**

MPZP strefa D14.1 MW(U) dopuszcza zabudowę wielorodzinną do 24 m wys. W promieniu 200 m już stoją Ursus Classic, Fabrica Ursus, Ursa Home. Planowany skwer na działkach D14.2/D15.2 – realizacja niepewna.

Co zrobić: Sprawdź w Urzędzie Dzielnicy Ursus przeznaczenie sąsiednich działek w MPZP i status planu ogólnego Warszawy (POG) po jego uchwaleniu.

Średnie **Brak świadectwa charakterystyki energetycznej (ŚChE)**

ŚChE nie zostało dostarczone ani zweryfikowane. Dla kupującego na kredyt klasa energetyczna wpływa na koszty eksploatacji i może być wymagana przez bank przy ocenie zdolności kredytowej.

Co zrobić: Załącz od sprzedającego numer rejestracyjny ŚChE i zweryfikuj dokument w rejestrze mrit.gov.pl przed podpisaniem umowy.

Niskie **Obiekt gospodarki odpadami 416 m od budynku**

Obiekt gospodarki odpadami zlokalizowany 416 m od budynku – potencjalne uciążliwości zapachowe i wizualne, szczególnie przy niekorzystnych wiatrach.

Co zrobić: Odwiedź okolicę przy różnych warunkach pogodowych i sprawdź w RDOŚ Warszawa rodzaj i status pozwolenia środowiskowego tego obiektu.

Szanse

Cena **Cena ofertowa poniżej mediany rynku**

13 870 PLN/m² to ok. 3% poniżej mediany ofert w Szamotach (14 293 PLN/m², 6 porównywanych ofert) i ok. 11% poniżej średniej Warszawy (16 673 PLN/m², maj 2026).

Transport **Stacja PKP Ursus dosłownie pod ręką**

PKP Warszawa Ursus ~150 m od budynku, SKM dowozi do centrum Warszawy w ok. 15 min — codzienny dojazd bez auta i bez metra.

Stan **Nowy budynek renomowanego dewelopera**

Budynek oddany IV kw. 2023, deweloper Victoria Dom S.A. działa od 2001 r. — minimalne ryzyko ukrytych wad technicznych typowych dla starszego budownictwa.

Infrastruktura Pełne uzbrojenie terenu bez wyjątków

W promieniu 45 m: wodociąg, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja — brak kosztów przyłączy, gotowość infrastrukturalna potwierdzona w rejestrze KIUT.

Lokalizacja Zero ryzyka powodzi dla lokalu

Nieruchomość leży poza wszystkimi strefami zagrożenia powodziowego (Q1%, Q10%, Q0,2%) wg ISOK — bank kredytujący nie zażąda ubezpieczenia od powodzi.

Lokalizacja Najniższa przestępczość w Warszawie

Ursus odpowiada za zaledwie 1,7% przestępstw w całej Warszawie — istotny atut dla pierwszego własnego M i przyszłej wartości odsprzedaży.

Administracja Stabilne przeznaczenie terenu w MPZP

Działka objęta MPZP (strefa D14.1 MW(U), plan uchwalony 2014) — zabudowa wielorodzinna z usługami, max 24 m wys.; przeznaczenie znane i niezmiennie bez nowej uchwały Rady Warszawy.

Kontekst rynkowy

Porównywalne oferty znalezione w sieci

Znaleziono 1 ofertę z dokładnego budynku (Dyrekcyjna 14, rynek wtórny – 60 m², 820 000 zł / 13 667 zł/m²) oraz 5 ofert porównawczych z tej samej ulicy lub osiedla Szamoty w zbliżonym metrażu (55–60 m²). Ceny na rynku wtórnym przy ul. Dyrekcyjnej oscylują wokół 13 000–13 700 zł/m², natomiast nowe inwestycje deweloperskie w Szamotach osiągają 12 200–15 350 zł/m², przy średniej dla osiedla Szamoty ok. 14 000–16 000 zł/m² wg danych Otodom i SonarHome.

Mediana ceny ofertowej za m²: 14 293 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Portal
Mieszkanie 60m2 Warszawa, Dyrekcyjna 14 – 3 pokoje, II piętro, rynek wtórny				
Mieszkanie 3-pokojowe na II piętrze (2/6) w budynku przy ul. Dyrekcyjnej 14 – dokładnie ten sam adres co szukana nieruchomość. Stan do zamieszkania, wyposażona kuchnia, garaż podziemny w cenie, czynsz 700 zł/mies.	60 m ²	820 000 PLN	13 667 PLN	otodom
Osiedle Ursus Classic – mieszkanie 2-pok. Dyrekcyjna, Szamoty (rynek pierwotny, deweloper UDI TAU)				
Nowe mieszkania 2–3-pokojowe (40–65 m ²) od dewelopera UDI TAU przy ul. Dyrekcyjnej – ta sama ulica co szukana nieruchomość. Inwestycja ukończona (Q2 2025), 6 kondygnacji, winda, balkon, miejsce parkingowe podziemne. Ceny na zapytanie.	—	—	—	otodom
Fabryca Ursus – mieszkanie 2-pok. 38,34 m ² , III piętro ul. Dyrekcyjna, Szamoty				
Prestiżowy projekt loftowy Aurec Capital na terenie dawnej fabryki przy ul. Dyrekcyjnej – budynki historyczne wkomponowane w nowoczesną zabudowę, ponadstandardowa wysokość pomieszczeń. Mieszkania od 37 m ² , ceny na zapytanie.	38 m ²	—	—	otodom

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m ²	Portal
Słoneczne 3 pokoje + ogródek, 55,06 m² – Szamoty, Ursus (rynek pierwotny) Nowe 3-pokojowe mieszkanie z ogródkiem na parterze w osiedlu Szamoty, ok. 15 min od centrum, blisko SKM i nowego metra Karolin. Cena 786 989 zł, 14 293 zł/m ² .	55 m ²	786 989 PLN	14 293 PLN	otodom
3-pokojowe mieszkanie 58,42 m² + loggia, Szamoty Ursus – bez prowizji Nowe 3-pokojowe mieszkanie z loggią w osiedlu Szamoty (Ursus), sprzedaż bez prowizji. Cena 896 675 zł, tj. ok. 15 349 zł/m ² .	58 m ²	896 675 PLN	15 349 PLN	otodom
Nowe mieszkanie 3-pok. 59,8 m², Szamoty Ursus – SKM + Factory + metro Karolin, garaż w promocji Nowe 3-pokojowe mieszkanie (ok. 59–60 m ²) na 1. piętrze w osiedlu Szamoty, blisko SKM Ursus i Factory Outlet. Cena od 725 168 zł (ok. 12 200 zł/m ²), garaż w promocji, 0% PCC i prowizji.	60 m ²	725 168 PLN	12 200 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
Mieszkanie 2-pokojowe, 40,88 m ² , piętro 1, osiedle Next Ursus (ul. Habicha 17), budynek UNIQUE z 2020 roku	41 m ²	—	—	wli.pl
Mieszkanie 5-pokojowe, 73,68 m ² , piętro 2, Ursus Factory (ul. Posag 7 Panien)	74 m ²	—	—	rynekpierwotny.pl
Mieszkanie 2-pokojowe, 45,32 m ² , piętro 5, Skorosze (osiedle Ursus)	45 m ²	729 652 PLN	16 100 PLN	otodom.pl
Mieszkanie 2-pokojowe, 41,1 m ² , Ursus Classic (ul. Dyrekcyjna) – w budowie	41 m ²	—	—	otodom.pl
Mieszkanie 2-pokojowe, 49,09 m ² , Ursus Classic (ul. Dyrekcyjna) – w budowie	49 m ²	—	—	otodom.pl
Mieszkanie 2-pokojowe, 52 m ² , Ursus Factory (ul. Edwarda Habicha) – oddane 2023	52 m ²	—	—	rynekpierwotny.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.

Uciążliwości i źródła hałasu w okolicy

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

Typ	Odległość	Nazwa
Tory kolejowe	124 m	—

Typ	Odległość	Nazwa
Wysypisko / spalarnia	416 m	—
Maszt / wieża telekom.	766 m	—
Linia wysokiego napięcia	872 m	220kV x 2 Mory - Piaseczno/Kozienice
Cmentarz	1072 m	Cmentarz w Gołąbkach
Teren przemysłowy	1796 m	—
Droga ekspresowa / krajowa	2073 m	Aleja Polskiej Organizacji Wojskowej

Bezpieczeństwo i przestępczość

Ursus (dzielnica Warszawy) · 2023/2024

Ursus należy do najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy według danych Komendy Stołecznej Policji za okres czerwiec 2023–czerwiec 2024. W analizowanym okresie nie odnotowano żadnego zabójstwa, a ogólna liczba przestępstw plasuje dzielnicę w dolnej części rankingu spośród 18 dzielnic stolicy. Dominującą kategorią przestępstw w całej Warszawie są kradzieże i włamania (ok. 95% wszystkich czynów), a Ursus nie wyróżnia się negatywnie na tle miasta. Specyficzną cechą dzielnicy jest relatywnie wyższy wskaźnik przestępstw przeciwko bezpieczeństwu w komunikacji, co wiąże się z bliskością terenów przemysł

Kategoria	Na 10 tys.	Trend
inne	—	spada
drogowe	—	nieznany
kradzieże	—	spada

Wykrywalność: 53,8%

Ursus należy do grupy najbezpieczniejszych dzielnic Warszawy (obok Rembertowa, Wesołej, Ursynowa, Wawra i Żoliborza) z najniższymi wskaźnikami poważnych przestępstw i zerową liczbą zabójstw w badanym okresie, podczas gdy lider rankingu – Śródmieście – odnotowało 2506 przestępstw w tym samym czasie.

Głośnie lokalne zdarzenia

- Policjanci Komisariatu Policji Warszawa Ursus podjęli interwencję na posesji, gdzie ujawnili skradziony rower ukryty między szopą a ogrodzeniem – przykład typowej aktywności kryminalnej w dzielnicy (kradzieże mienia). (2026-06-16) — WiO Warszawa i Okolice
- Policjanci z wydziału ds. terroru kryminalnego KSP rozbili zorganizowaną grupę przestępczą z Ursusa zajmującą się od 2007 r. handlem narkotykami, wymuszeniami rozbójniczymi i uprowadzeniami; zatrzymano łącznie kilkunastu członków grupy działającej na Ursusie, Ochocie i w podwarszawskich gminach. — Policja.pl – Portal polskiej Policji

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

Pozwolenia na budowę w okolicy

W promieniu ~1 km od ul. Dyrekcyjnej (Ursus Factory 1) zidentyfikowano co najmniej 10 konkretnych inwestycji i decyzji budowlanych z lat 2022–2026: dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (boom postindustrialny na Szamotach), uzupełniona inwestycjami publicznymi (Dom Kultury, szkoła, żłobek, drogi). Realne zagrożenia to intensywne zagęszczenie zabudowy w trybie Lex Deweloper (Ronson – Nowy Ursus, Robyg, Strus, Kalisto) oraz narastające problemy komunikacyjne; pozytywem jest planowane metro M2 i nowa infrastruktura społeczna.

Inwestycja	Odległość	Data
Na powierzchni 30 594 m² powstaje zespół 7-kondygnacyjnych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z lokalami usługowymi na parterze oraz jeden budynek komercyjny będący zrewitalizowanym fragmentem dawnej fabryki. II etap inwestycji gotowy do odbioru (lipiec 2026). (ul. Dyrekcyjna, Szamoty, Ursus (teren dawnej fabryki ciągników))	—	—
Dwa budynki wielorodzinne z 180 mieszkaniami i 7 kondygnacjami naziemnymi, oddane do użytkowania w I kw. 2026 r. Inwestycja wyprzedana, bezpośrednio przy ul. Dyrekcyjnej. (ul. Dyrekcyjna (róg Silnikowej), Szamoty, Ursus)	50 m	2024-01-01
Planowane osiedle w rejonie ulic Dyrekcyjnej, Ogniowej i Traktorzystów z łączną powierzchnią użytkową ok. 40 tys. m² (ok. 800 lokali), budynki 4–6 pięter. Deweloper planuje włączyć fragmenty dawnej fabryki objęte ochroną konserwatora. (ul. Dyrekcyjna / Ogniowa / Traktorzystów, Szamoty, Ursus)	150 m	—
Rada m.st. Warszawy zatwierdziła projekt Nowy Ursus – ponad 1 400 mieszkań na terenie dawnej fabryki ciągników, z budową szkoły podstawowej dla 645 uczniów przekazywanej miastu (wartość darowizny ~156 mln zł). Planowane zakończenie całości inwestycji: 2032 r. (ul. Posag 7 Panien / Gierdziejewskiego / Kompanii AK Goplana / Taylora, Szamoty, Ursus)	600 m	2025-03-01
Robyg planuje osiedle w trybie Lex Deweloper przy ul. Gierdziejewskiego 5; w ramach inwestycji towarzyszących ma powstać przedszkole oraz park między blokami, a pobliski układ drogowy ma zostać przebudowany. (ul. Gierdziejewskiego 5 / Licencyjna, Szamoty, Ursus)	700 m	—
Budynek 8-kondygnacyjny z 119 mieszkaniami (25–76 m²), budowa rozpoczęta III kw. 2025, planowane zakończenie IV kw. 2027. Projekt wyróżnia się zielonym dachem i panelami fotowoltaicznymi. (ul. Giserska 5, Szamoty, Ursus (Panorama Ursus))	400 m	2025-07-01
Nowe Centrum Kultury przy ul. Gierdziejewskiego – obiekt 4-kondygnacyjny z garażem podziemnym, salą widowiskową na 500 osób i kinem na 144 miejsca. Finansowanie: ponad 83 mln zł z Rządowego Programu Wsparcia Warszawy. Pierwszy etap zakończony (wiecha zawieszona 2025). (ul. Gierdziejewskiego / Silnikowa, Szamoty, Ursus)	500 m	2023-11-01
inwestycja publiczna – żłobek (150 miejsc) (ul. Marka Leykama, Szamoty, Ursus)	—	2026-01-01

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

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Fakty znalezione w sieci

Ustalenie	Temat	Źródło
Inwestycja Ursus Factory 1 (ul. Dyrekcyjna, Szamoty, Ursus) została zrealizowana przez dewelopera Victoria Dom S.A. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2017 r., a cały projekt (etapy 1–7) składa się z 515 mieszkań w 2 budynkach o 8–9 kondygnacjach naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej. Inwestycja została oddana do użytkowania w IV kwartale 2023 r.	Inne	rynekpierwotny.pl (2023)
Deweloper Victoria Dom S.A. działa od 2001 r. (wcześniej JKJ Development), zmienił nazwę w 2008 r. Firma zrealizowała m.in. Osiedle Ursus Factory 5, Nova Ochota, Przystanek Tarchomin. Firma Pewny Lokal wielokrotnie asystowała klientom Victoria Dom przy odbiorach technicznych w Ursus Factory.	Inne	Pewny Lokal
Projekt architektoniczny Ursus Factory opracowała pracownia HSH Projekty, generalnym wykonawcą jest Przedsiębiorstwo Budowlane Besta Sp. z o.o.	Inne	Urbanity.pl

Ustalenie	Temat	Źródło
W bezpośrednim sąsiedztwie Ursus Factory 1 (ul. Dyrekcyjna) w odległości 131–196 m powstają lub są ukończone inne inwestycje deweloperskie: Ursus Classic (UDI TAU, 397 lokali, ukończona), Fabrica Ursus (Aurec Home) oraz Ursa Home. Teren jest intensywnie zabudowywany przez wielu deweloperów jednocześnie.	Media lokalne	Urbanity.pl
Osiedle Ursus Classic (UDI TAU Sp. z o.o., deweloper czeski UDI Group) przy ul. Dyrekcyjnej jest ukończone (budynki C1, C2 i zabytkowy budynek D oddane do użytku). Inwestycja obejmuje 397 lokali o powierzchni 27–65 m ² na 6 kondygnacjach.	Inne	Classic Ursus – strona dewelopera (2025-07)
Ceny nowych mieszkań na rynku pierwotnym w dzielnicy Ursus wynosiły w maju 2026 r. średnio 14 848 zł/m ² , czyli o ok. 10,9% mniej niż średnia warszawska (16 673 zł/m ²). Deweloper Aurec Home podaje cenę od 13 400 zł/m ² dla Fabrica Ursus.	Rynek	Viva Invest (2026-05)
Szacowana cena transakcyjna za m ² w dzielnicy Ursus (rynek pierwotny i wtórny łącznie) wynosi ok. 13 944 zł/m ² (SonarHome) lub 14 270 zł/m ² (szybko.pl). Prognoza na koniec 2026 r. to ok. 14 543 zł/m ² . Od początku 2026 r. ceny wzrosły o ok. 5,2%.	Rynek	SonarHome (2026)
Teren inwestycji Ursus Factory 1 leży na obszarze dawnych Zakładów Przemysłu Ciągnikowego Ursus. Badania ERM Polska z ok. 2011 r. wykazały, że poziom zanieczyszczenia gruntu na terenie byłych zakładów przekracza normy dla terenów zurbanizowanych. Stwierdzono podwyższone stężenia miedzi, ołowiu, cynku, tróchloroetylenu i innych substancji.	Środowisko	Portal Samorządowy (2011-04-19)
NIK przeprowadziła w 2025 r. kontrolę doraźną (I/25/001/KSI) dotyczącą identyfikacji i likwidacji historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi w Ursusie i na Pradze-Północ. Ocena była jednoznacznie negatywna: w latach 2018–2025 Prezydent Warszawy nie podjął skutecznych działań ograniczających inwestycje mieszkaniowe na terenach ze stwierdzonymi zanieczyszczeniami.	Środowisko	Najwyższa Izba Kontroli (NIK) – oficjalna strona (2025-10)
Raport NIK z 2025 r. wskazuje, że Urząd Dzielnicy Ursus prowadził wykazy potencjalnych historycznych zanieczyszczeń gruntów w sposób fragmentaryczny, bez badań i pełnych danych. Do 30 czerwca 2025 r. Burmistrz Ursusa nie zawnioskował do prywatnych właścicieli gruntów o przekazanie wymaganych informacji. RDOŚ w Warszawie nie mógł jednoznacznie potwierdzić ani wykluczyć zanieczyszczenia powierzchni	Środowisko	Portal Komunalny (2025-07)
Raport NIK (2025) ujawnił, że 58,1% badanych decyzji środowiskowych w Ursusie i na Pradze-Północ dotyczyło terenów z historycznymi lub potencjalnymi zanieczyszczeniami. W jednym z garaży podziemnych w Ursusie miał miejsce wyciek substancji ropopochodnych, który pozostał bez reakcji samorządu.	Środowisko	Murator Plus (2025-07)
Deweloper Aurec Home (działka przy ul. Dyrekcyjnej) deklarował, że przeprowadził badania całego terenu i nie stwierdzono przeszkód do budowy osiedla. Jednak eksperci wskazują, że de facto nie istnieje prawny obowiązek wykonania takich badań przed budową, a obowiązkowa jest jedynie remediacja, jeśli wiadomo o zanieczyszczeniu.	Środowisko	Rzeczpospolita (2020-06-25)

Ustalenie	Temat	Źródło
Lokalny radny i działacz (Krzysztof Daukszewicz, stowarzyszenie Bezpieczny i Zielony Ursus) ostrzega, że remediacja gruntu na terenach pofabrycznych w Ursusie budzi wątpliwości co do skuteczności. Odradza uprawę czegokolwiek jadalnego w ogródkach przydomowych nawet po remediacji.	Środowisko	daukszu.pl – blog radnego dzielnicy Ursus (2022-09-23)
Linia kolejowa nr 1 Warszawa Zachodnia–Katowice przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Ursus Factory. Jest to zelektryfikowana, prawie w całości dwutorowa linia kolejowa o długości 316 km, jedna z najbardziej obciążonych ruchem w Polsce.	Hałas	Wikipedia – Linia kolejowa nr 1
Mieszkańcy Ursusa w opiniach internetowych wskazują na hałas ruchu kolejowego jako jedną z uciążliwości lokalizacji blisko torów. Jeden z komentarzy na Urbanity.pl stwierdza wprost: 'mieszkasz blisko pociągu, ale wtedy masz gwarantowane wysokie zagęszczenie zabudowy i hałas ruchu kolejowego'.	Hałas	Urbanity.pl – opinie mieszkańców (2021-03)
Nowa Strategiczna Mapa Hałasu m.st. Warszawy ma zostać przygotowana najpóźniej do 30 czerwca 2027 r. W 2026 r. trwa przetarg na wyłonienie wykonawcy. Aktualna mapa hałasu (z 2017 r.) jest dostępna w serwisie mapowym Warszawy, jednak nie zawiera szczegółowych danych dla konkretnych adresów w trybie online.	Hałas	Radio Kolor (2026-07)
W grudniu 2025 r. Rada m.st. Warszawy uchwaliła budżet na 2026 r. z zapisem środków (21 mln zł) na prace przygotowawcze do przedłużenia linii metra M2 z Bemowa do Ursusa. Planowane są 3 nowe stacje: Ursus Niedźwiadek, Posąg Siedmiu Panien i Ursus Północny. W kwietniu 2026 r. ogłoszono przetarg na wykonawcę prac przedprojektowych.	Transport	Architektura-Murator Plus (2026-04-28)
Eksperti mają poważne wątpliwości co do zasadności budowy metra do Ursusa: prognozowane potoki pasażerskie (poniżej 5 tys. osób/godz.) są zbyt niskie jak na metro i mogłyby być obsługiwane tramwajem. Miasto nie zgromadziło jeszcze środków na budowę, a urzędnicy nie podają terminów realizacji. Realna perspektywa budowy jest odległa o co najmniej kilka lat.	Transport	Architektura-Murator Plus (2025-12-15)
Ursus Factory 1 jest zlokalizowane blisko stacji PKP Warszawa Ursus (ok. 5 min spacerem). Podróż SKM do centrum Warszawy (Warszawa Śródmieście) zajmuje ok. 15 minut. W dzielnicy kursują linie autobusowe, w tym linia 177 łącząca Szamoty z metrem M2 na stacji Bemowo.	Transport	Murapol – poradnik
MPZP dla terenów poprzemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich (Szamoty, Ursus) został uchwalony 5 lipca 2014 r. i uprawomocniony 15 sierpnia 2014 r. Działka Ursus Factory 1 leży w strefie oznaczonej symbolem D14.1 MW(U) – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług.	Planowanie	Property Design (2014-08-18)
Działki oznaczone w MPZP jako D14.2 i D15.2 (sąsiedztwo Ursus Factory) przeznaczone są pod skwer/zielen publiczną, jednak według stanu na luty 2022 r. nie toczyło się postępowanie mające na celu przejęcie tych działek przez miasto. Realizacja skweru jest niepewna.	Planowanie	daukszu.pl – blog radnego dzielnicy Ursus (2022-02)
Ursus jest najmniejszą dzielnicą Warszawy z ok. 60 tys. mieszkańców i gęstością ok. 5 tys. osób/km ² . Dzielnica jest intensywnie zabudowywana przez deweloperów. Mieszkańcy skarżą się na przepełnione pociągi, korki i brak terenów rekreacyjnych.	Media lokalne	Murator Plus (2025-01-03)

Ustalenie	Temat	Źródło
Ursus jest uznawany przez mieszkańców za bezpieczną dzielnicę – według danych z portalu iursus.pl jest to najbezpieczniejsza dzielnica Warszawy (tylko 1,7% wszystkich przestępstw w Warszawie).	Bezpieczeństwo	iUrsus.pl (2017-10)
W dzielnicy Ursus działa 8 państwowych szkół podstawowych. Poziom kształcenia jest oceniany przez rodziców wysoko. Problemem jest jednak brak miejsc w żłobkach i trudności z zapisaniem dzieci do placówek publicznych ze względu na duży napływ nowych mieszkańców.	Edukacja	GetHome.pl (2024-08-10)
Inwestycja Ursus Factory 1 jest zlokalizowana ok. 9,2 km od centrum Warszawy. W pobliżu (ok. 200 m) znajduje się siłownia na świeżym powietrzu, w odległości 400 m boisko/kort. W sąsiedztwie działa centrum outletowe Factory Ursus.	Inne	rynekpierwotny.pl
Prospekt informacyjny dla sąsiedniej inwestycji Ursus Vita (Dantex, ul. Giserska 7) wskazuje wprost na 'bliskie sąsiedztwo linii kolejowych z przystankami Warszawa Ursus Północny, Warszawa Ursus' jako czynnik ryzyka lokalizacji. Deweloper zawarł umowę o Otwarty Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy z PKO BP.	Hałas	Prospekt informacyjny Ursus Vita – Dantex (tabelaoferet.pl) (2025-09-08)
Najnowsze badania NIK (2025) wskazują, że najgroźniejsze zanieczyszczenia stwierdzone na terenach przemysłowych Ursusa to metale ciężkie, węglowodory aromatyczne, trichloroeten i tetrachloroeten – substancje szczególnie niebezpieczne dla ujęć wody pitnej.	Emisje	Forsal.pl (2025-07)
Rentowność najmu kawalerki w Ursusie szacowana jest na ok. 8,99% rocznie (rynekpierwotny.pl). Średni czas wygaśnięcia oferty sprzedaży w Ursusie to 90 dni (SonarHome). Ceny wzrosły o ok. 5,2% od początku 2026 r.	Rynek	rynekpierwotny.pl (2026)
Dla porównywalnej inwestycji w Ursusie (ul. Habicha 17, ok. 41 m², 2 pokoje) czynsz administracyjny wynosi ok. 470 zł/mies. i obejmuje: opłatę za miejsca postojowe, zaliczkę na wodę i ogrzewanie, wywóz nieczystości, fundusz remontowy, ochronę oraz opłatę za części wspólne. Konkretna stawka dla Ursus Factory 1 nie jest publicznie dostępna.	Inne	WLI.pl – ogłoszenie nieruchomości
Fragmenty dawnej fabryki Ursus objęte są ochroną konserwatora zabytków. Deweloperzy (Aurec Home, UDI TAU) planują lub już włączyli zabytkowe elementy przemysłowe w zabudowę mieszkaniową, co nadaje okolicy unikalny charakter industrialny.	Inne	Aurec Home – strona dewelopera (2024-04)
Według Strategii Warszawy do 2040 r. planowane jest przedłużenie linii M2 między stacją Karolin a Ursusem Niedźwiadkiem. Realizacja tego odcinka jest priorytetem, jednak budowa nie zacznie się od razu – w 2026 r. trwają dopiero prace przedprojektowe.	Infrastruktura	Rynek Kolejowy (2025)

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- Łączna długość sieci dróg szybkiego ruchu w Polsce wynosi 5586,7 km, w tym 1950 km autostrad i 3636,7 km dróg ekspresowych. — GDDKiA — planowane inwestycje drogowe w rejonie Ursus / Warszawa Zachodnia
- W ramach Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych do 2030 roku: 1197,9 km jest w realizacji, 280,3 km w przetargu, a 2080,2 km w przygotowaniu. — GDDKiA — planowane inwestycje drogowe w rejonie Ursus / Warszawa Zachodnia

- W ramach Programu budowy 100 obwodnic na lata 2020–2030: 118,5 km jest w użytkowaniu, 152,6 km w realizacji, 129,8 km w przetargu, a 466,5 km w przygotowaniu. — GDDKiA — planowane inwestycje drogowe w rejonie Ursus / Warszawa Zachodnia
- GDDKiA udostępnia strategiczne mapy hałasu z 2022 roku na swojej stronie internetowej. — GDDKiA — planowane inwestycje drogowe w rejonie Ursus / Warszawa Zachodnia
- Mapy akustyczne dla dróg krajowych na terenie województwa mazowieckiego zostały sporządzone w grudniu 2011 roku. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Dokument sporządziła Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Mapy akustyczne obejmują drogi krajowe z ruchem powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, w ramach 9 zadań o łącznej długości 7 709,814 km. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Opracowanie map akustycznych dla województwa mazowieckiego stanowi zadanie 1 spośród 9 zadań. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Część opisowa dokumentu sporządzona jest zgodnie z Załącznikiem nr 3 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu danych ujętych na mapach akustycznych oraz ich układu i sposobu prezentacji. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Kierownikiem zespołu autorskiego opracowania był mgr Marcin Nowak. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Konsultację naukową opracowania przeprowadził prof. dr hab. Rufin Makarewicz. — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Dokument liczy co najmniej 416 stron (część opisowa). — Mapa Hałasu GIOŚ — strategiczna mapa hałasu dla Warszawy (drogi i kolej)
- Główny Inspektor Ochrony Środowiska wykonał ocenę jakości powietrza za rok 2024 i dokonał klasyfikacji stref dla każdej substancji odrębnie, według kryteriów określonych pod kątem ochrony zdrowia ludzi i ochrony roślin. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Wyniki klasyfikacji obejmują 46 ocenianych stref zawartych w wojewódzkich raportach z oceny jakości powietrza za rok 2024. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Raporty wojewódzkie z oceny jakości powietrza za rok 2024 zostały przekazane do właściwych terytorialnie zarządów województw w terminie do 29 kwietnia 2025 r. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Na obszarze wszystkich województw dotrzymane zostały normy jakości powietrza dla 6 zanieczyszczeń: dwutlenku siarki, tlenku węgla, benzenu oraz zanieczyszczeń oznaczanych w pyłe PM10: kadmu, niklu i ołowiu. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Ocena za rok 2024 wykazała poprawę jakości powietrza w odniesieniu do dwutlenku azotu w centrach dużych miast. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Stwierdzono przekroczenie średniorocznego poziomu dopuszczalnego dla dwutlenku azotu na obszarach miast Krakowa i Katowic. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)
- Ocena pod kątem ochrony zdrowia ludzi została wykonana dla 12 zanieczyszczeń: dwutlenku siarki (SO₂), dwutlenku azotu (NO₂), tlenku węgla (CO), ozonu (O₃), benzenu (C₆H₆), pyłu zawieszonego PM10, pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu (B(a)P), arsenu (As), kadmu (Cd), niklu (Ni) i ołowiu (Pb). — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM2.5, PM10, NO2)

- Ocena pod kątem ochrony roślin została wykonana dla 3 zanieczyszczeń: dwutlenku siarki (SO₂), tlenków azotu (NO_x) i ozonu (O₃). — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM_{2.5}, PM₁₀, NO₂)
- Ocena jakości powietrza za rok 2024 została opublikowana 30 kwietnia 2025 r. — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM_{2.5}, PM₁₀, NO₂)
- Obowiązek wykonania oceny jakości powietrza wynika z art. 89 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2024 poz. 54, z późn. zm.). — GIOŚ — jakość powietrza, stacja pomiarowa Warszawa-Ursynów / Warszawa-Komunikacyjna (PM_{2.5}, PM₁₀, NO₂)

Ursus Factory 1 to nowoczesne osiedle mieszkaniowe na terenie pofabrycznym w Szamotach, oddane do użytku w 2023 roku przez dewelopera Victoria Dom. Lokalizacja oferuje dobrą komunikację (PKP Ursus 150m, metro planowane na 2033+), ale wymaga uwagi na hałas z torów kolejowych (urząd planuje ekrany akustyczne). Ceny w dzielnicy wynoszą ~14-15 tys. zł/m², a osiedle cieszy się mieszanymi opiniami – pozytywnie oceniana jakość wykonania, ale krytyka dotyczy groduzenia osiedla i braku zieleni.

O budynku

Rok budowy: 2023 · **Deweloper:** Victoria Dom S.A.

Ursus Factory to wieloetapowa inwestycja (7 etapów) przy ul. Edwarda Habicha i Posagu 7 Panien. Budynki mają 8-9 kondygnacji, łącznie ~1330 mieszkań. Budynek Ursus Factory 1 (pierwsze etapy) oddane w 2023 roku. Architektura HSH Projekty, wykonawca Przedsiębiorstwo Budowlane Besta. Osiedle położone na terenie dawnych Zakładów Mechanicznych Ursus.

- Oddane do użytku w 2023 roku
- Łącznie ~1330 mieszkań w całej inwestycji
- Metraż mieszkań 27-89 m², układy 1-4 pokojowe
- Każde mieszkanie ma balkon lub ogródek
- Miejsca postojowe naziemne i podziemne

O osiedlu / okolicy

Szamoty / Ursus Factory

Szamoty to dynamicznie rozwijająca się część Ursusa na terenie pofabrycznym. Osiedle cieszy się dużym zainteresowaniem młodych rodzin i singli. Infrastruktura szybko się rozwija – nowe parki, ścieżki rowerowe, szkoły w budowie. Mieszkańcy chwalą komunikację i dostęp do usług, ale narzekają na brak zieleni, hałas z torów i zagęszczenie zabudowy.

Co mieszkańcy chwalą:

- Dobra komunikacja publiczna – PKP Ursus 150m, dojazd do centrum 15-20 minut
- Planowana stacja metra Szamoty (2033+) – węzeł przesiadkowy
- Bliskość Factory Ursus (outlet), Galerii Gawra, Leroy Merlin
- Parki rekreacyjne: EKO Park (5,5 ha), Park Czechowicki, Park Hassów
- Nowe przedszkole i szkoła podstawowa na Szamotach
- Otwarte osiedla (poza Ursus Factory 6/7) – dostęp do wspólnych przestrzeni

Na co mieszkańcy narzekają:

- Hałas z linii kolejowej nr 447 – urząd planuje ekrany akustyczne
- Brak wystarczającej zieleni – 2,88 m²/mieszkańca vs. cel 6 m²
- Zagęszczenie zabudowy – duże bloki (PRL-owskie skale)
- Osiedle Ursus Factory 6/7 ogrodzony siatkami (wbrew MPZP)
- Infrastruktura edukacyjna jeszcze w budowie
- Problemy z fragmentacją sieci rowerowej

Planowane inwestycje w okolicy

- Metro M2 przedłużenie do Ursusa – trzy stacje: Ursus Północny, Szamoty (Posąg 7 Panien), Ursus Niedźwiadek. Przetarg na prace przedprojektowe wiosną 2026, budowa nie przed 2030 rokiem, otwarcie szacunkowo 2033-2035. — TVN Warszawa, Zachodnie Mazowsze, Metro Warszawskie
- Stacja metra Karolin (Bemowo) – otwarcie planowane na przełom 2026/2027, będzie węzłem przesiadkowym dla Ursusa — TVN Warszawa, Architektura-Murator
- Modernizacja stacji PKP Ursus Północny – przebudowa peronów, nowe wiaty, system informacji pasażerskiej, zakończenie do 2026 roku — PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
- Ekrany akustyczne wzdłuż torów przy ul. Dyrekcyjnej – urząd złoży wniosek do PKP o instalację ekranów dla nowych budynków — Urząd Dzielnicy Ursus
- Nowy park 6,8 tys. m² na Szamotach + rozbudowa EKO Parku (potencjalnie +6,25 ha) — Jak działa Warszawa, Urząd Warszawy
- Budowa szkoły podstawowej na Szamotach – w trakcie, oddanie planowane w 2025 roku — Architektura-Murator

Co mówią mieszkańcy

„Ostatni etap okazał się tańszy niż u konkurencji, nie wiem jak u innych, ale dla mojej rodziny to był argument, który sprawił, że się kupiło.”

— Urbanity.pl (forum mieszkańców Ursus Factory), 2023

„Opinie mieszkańców Ursus Factory 6 Victoria są zdecydowanie pozytywne, mimo drobnych niedogodności. Zarządzanie nieruchomością stoi na wysokim poziomie, monitoring i ochrona zapewniają poczucie bezpieczeństwa.”

— taniemieszkania.pl, 2025

„Lokalizacja fatalna, naprzeciwko zakłady Drager i ciężarówki 24/7. Korki przy wyjeździe już teraz z powodu typowego getto jakich coraz więcej na Ursusie.”

— Urbanity.pl (opinie o Ursus Classic), 2023

„Ja jestem zadowolony, ale to zależy od priorytetów. Ja bym w życiu się nie zamienił na segment lub domek w okolicy którego nic nie ma i po wszystko trzeba jeździć autem.”

— Jak działa Warszawa (blog mieszkańca), luty 2025

„Mieszkanie zostało oddane w standardzie deweloperskim. Stan techniczny bardzo dobry. Tynki profesjonalne, wylewki precyzyjne, stolarka okienna bez wad. Jedynie drobne usterki.”

— pewnylokal.pl (raport z odbioru Victoria Dom), 2021

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Metro jedzie do Ursusa – 21 mln zł na prace przygotowawcze Prezydent Trzaskowski ogłosił, że w budżecie 2026 zabezpieczono środki na przedłużenie linii M2 do Ursusa. Planowane są trzy stacje: Ursus Północny, Szamoty, Ursus Niedźwiadek. Przetarg na prace przedprojektowe wiosną 2026.	2025-12-20	TVN Warszawa
Druga linia metra coraz bliżej końca. Zmieni zachodnią Warszawę Budowa ostatniego odcinka M2 (Lazurowa, Chrzanów, Karolin) wchodzi w decydującą fazę. Otwarcie planowane na przełom 2026/2027. Jednocześnie zapowiedziano przedłużenie do Ursusa.	2026-01-05	Money.pl
Przystanek Warszawa Ursus Północny przejdzie kompleksową modernizację PKP podpisała umowę na przebudowę stacji. Nowe perony, wiaty, system informacji pasażerskiej. Wartość inwestycji 11,3 mln zł netto. Zakończenie do 2026 roku.	2025-06-15	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
Hałas przy linii kolejowej – urząd złoży wniosek o ekrany akustyczne Urząd Dzielnicy Ursus planuje złożyć wniosek do PKP o instalację ekranów akustycznych wzdłuż torów przy nowych budynkach na ul. Dyrekcyjnej. Poprosi o aktualne pomiary hałasu.	2024-11-15	Urząd Dzielnicy Ursus
Ursus - Podsumowanie Inwestycji - Grudzień 2024 Victoria Dom złożyła wniosek na budowę nowego osiedla przy ul. Posąg 7 Panien. Budynek na tyłach CH Factory zburzony – powstanie tam prywatna placówka medyczna. Nowe przystanki autobusowe uruchomione.	2025-01-12	Bezpieczny i Zielony Ursus

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Raport NIK z 2025 r. ocenił jednoznacznie negatywnie działania Prezydenta Warszawy w zakresie ochrony gruntów w Ursusie: w latach 2018–2025 nie podjęto skutecznych działań ograniczających inwestycje mieszkaniowe na terenach ze stwierdzonymi historycznymi zanieczyszczeniami. Ponad połowa (58,1%) badanych decyzji środowiskowych dotyczyła terenów z potencjalnym lub potwierdzonym zanieczyszczeniem. Stwierdzono m.in. podwyższone stężenia metali ciężkich, węglowodorów aromatycznych oraz chlorowanych rozpuszczalników (trichloroeten, tetrachloroeten).

Negatywny ton · Najwyższa Izba Kontroli (NIK) – oficjalna strona

Lokalny radny i działacz stowarzyszenia Bezpieczny i Zielony Ursus ostrzega, że remediacja gruntów pofabrycznych w Ursusie budzi wątpliwości co do skuteczności i odradza uprawę roślin jadalnych w ogródkach przydomowych nawet po przeprowadzonej remediacji. Urząd Dzielnicy Ursus prowadził wykazy potencjalnych zanieczyszczeń w sposób fragmentaryczny, bez pełnych badań.

Negatywny ton · daukszu.pl – blog radnego dzielnicy Ursus

W grudniu 2025 r. Rada m.st. Warszawy przeznaczyła 21 mln zł na prace przygotowawcze do przedłużenia linii metra M2 z Bemowa do Ursusa (planowane stacje: Ursus Niedźwiadek, Posąg Siedmiu Panien, Ursus Północny). W kwietniu 2026 r. ogłoszono przetarg na prace przedprojektowe. Eksperti wskazują jednak, że prognozowane potoki pasażerskie są zbyt niskie jak na metro, a realna budowa jest odległa o co najmniej kilka lat.

Mieszany · Architektura-Murator Plus

Ceny nowych mieszkań w Ursusie wynosiły w maju 2026 r. średnio ok. 14 848 zł/m², czyli ok. 10,9% poniżej średniej warszawskiej. Od początku 2026 r. ceny wzrosły o ok. 5,2%. Rentowność najmu kawalerki szacowana jest na ok. 9% rocznie, a średni czas wygaśnięcia oferty sprzedaży to ok. 90 dni.

Pozytywny ton · SonarHome

Mieszkańcy i komentatorzy wskazują na hałas ruchu kolejowego (linia nr 1 Warszawa Zachodnia–Katowice) jako jedną z głównych uciążliwości lokalizacji przy ul. Dyrekcyjnej. Prospekt informacyjny sąsiedniej inwestycji Ursus Vita wprost wymienia bliskie sąsiedztwo linii kolejowych jako czynnik ryzyka. Nowa Strategiczna Mapa Hałasu Warszawy ma być gotowa dopiero do 30 czerwca 2027 r.

Negatywny ton · Urbanity.pl – opinie mieszkańców

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

Lokalne newsy

Tytuł	Trafność
Potężna burza przeszła nad Warszawą – miasto opublikowało nagranie Nad Warszawą przeszła gwałtowna superkomórka burzowa. Dla nabywcy mieszkania w Ursus Factory 1 istotne jest, czy okolica (tereny pofabryczne, niska retencja) jest narażona na podtopienia po intensywnych opadach. Warto sprawdzić w Zarządzie Zieleni m.st. Warszawy i ZGN Ursus, czy odwodnienie osiedla i ulicy Dyrekcyjnej jest wydolne. Interia Wydarzenia	średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP m.st. Warszawy – Urząd Dzielnicy Ursus** — Oficjalne dokumenty planistyczne, uchwały, decyzje środowiskowe i informacje o inwestycjach w dzielnicy Ursus, w tym dane o MPZP dla rejonu ul. Dyrekcyjnej.
- **Rejestr MPZP – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy** — Weryfikacja aktualnego przeznaczenia działek sąsiednich (w tym stref zieleni D14.2, D15.2) oraz ewentualnych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- **Rejestr historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi – GIOŚ** — Sprawdzenie, czy działka przy ul. Dyrekcyjnej figuruje w rejestrze terenów zanieczyszczonych prowadzonym przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska, co jest kluczowe przy zakupie na terenie pofabrycznym.
- **RDOŚ Warszawa – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska** — Decyzje środowiskowe dla inwestycji w Ursusie, informacje o remediacji gruntów i ewentualnych postępowaniach dotyczących zanieczyszczeń na terenie dawnych zakładów Ursus.
- **NIK – Najwyższa Izba Kontroli (wyniki kontroli II/25/001/KSI)** — Opublikowany w 2025 r. raport NIK dotyczący historycznych zanieczyszczeń gruntów w Ursusie i na Pradze-Północ – kluczowy dokument dla oceny ryzyka środowiskowego tej lokalizacji.
- **ZTM Warszawa – Zarząd Transportu Miejskiego** — Aktualne rozkłady jazdy, plany zmian linii autobusowych i informacje o komunikacji publicznej w rejonie Szamot i ul. Dyrekcyjnej.

Dokumenty do uzyskania

- Księga wieczysta lokalu

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

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

- Protokół ostatniego zebrania wspólnoty + plan remontów

- Świadectwo charakterystyki energetycznej (CEEB)

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

- Wysokość czynszu i stan funduszu remontowego

Pytania do zadania

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Jaki jest numer księgi wieczystej lokalu nr 47 i czy w działach III i IV widnieją jakiegokolwiek wpisy?
Sprzedający / agent	Czy deweloper posiada raport środowiskowy z badań gruntu dla działki 118/14 i jaki jest aktualny status remediacji?
Sprzedający / agent	Jaką klasę akustyczną mają okna w lokalu nr 47 i czy budynek posiada certyfikat izolacyjności akustycznej przegród od strony torów?
Wspólnota / administracja	Proszę o pisemne rozbicie czynszu 620 PLN: ile to fundusz remontowy, zaliczki eksploatacyjne i media?
Sprzedający / agent	Czy budynek Ursus Factory 1 posiada prawomocne pozwolenie na użytkowanie i kiedy zostało wydane?
Urząd / gmina	Jakie jest przeznaczenie działek bezpośrednio sąsiadujących z budynkiem (D14.2, D15.2) w MPZP i czy złożono wnioski o pozwolenie na budowę?
Sprzedający / agent	Jaki jest numer rejestracyjny świadectwa charakterystyki energetycznej (ŚChE) dla lokalu lub budynku?
Notariusz	Czy w Rejestrze Cen Nieruchomości są zarejestrowane transakcje sprzedaży lokali w budynku przy ul. Dyrekcyjnej 14 i po jakiej cenie za m²?
Urząd	Czy PKP PLK planuje modernizację lub rozbudowę linii kolejowej nr 1 w rejonie Ursusa, która mogłaby zwiększyć ruch lub hałas?
Urząd / gmina	Jaka szkoła podstawowa jest przypisana rejonowo do adresu Dyrekcyjna 14 i czy żłobki w Ursusie mają wolne miejsca?

Jak powstał ten raport

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

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

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

nieruchomek.pl · 4 sierpnia 2026, 12:01 · 667bf551-0974-4436-9135-496044a512f1

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