



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

Atrakcyjna cena i lokalizacja, ale hałas i braki dokumentacyjne wymagają wyjaśnienia.

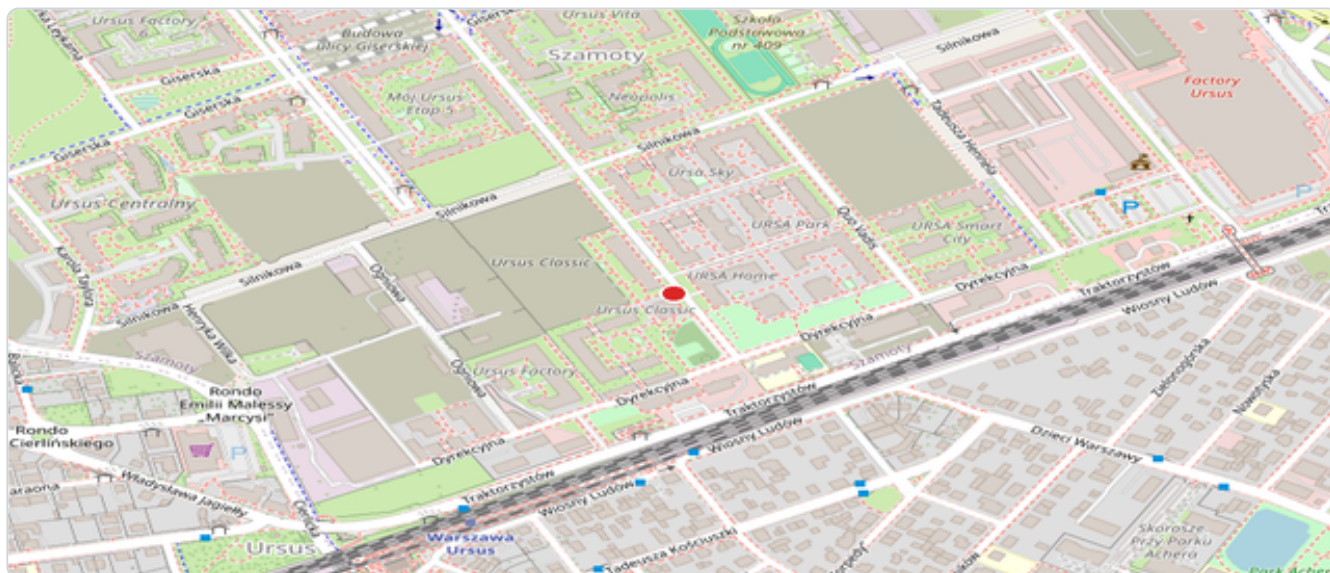
Oferta 13 870 zł/m² jest o 7,4% poniżej mediany z Rejestru Cen Nieruchomości (61 transakcji), co przy pierwszym mieszkaniu daje realną oszczędność. Ursus to bezpieczna dzielnica z pełnym uzbrojeniem terenu, doskonałym nasłonecznieniem i planowanym przedłużeniem metra M2. Kluczowym problemem jest linia kolejowa w odległości 124 m — hałas pociągów KM i S1 oraz nocnych lotów z Okęcia może istotnie obniżyć komfort życia. Brak świadectwa energetycznego i nieznana historia decyzji środowiskowych dla terenu przemysłowego to luki, które sprzedający musi uzupełnić przed podpisaniem umowy. Przy spełnieniu tych warunków zakup jest uzasadniony.

OCENA OGÓLNA

74_{/100}
Dobra

Cena		92
Planowanie		72
Środowisko		100
Uciążliwości		35
Infrastruktura		62
Bezpieczeństwo		88

Cena ofertowa: 749 000 PLN (13 870 PLN/m²) · Mediana cen z aktów notarialnych w okolicy (RCN): 15 616 PLN/m² (n=61) · **-11,2% — Poniżej cen rynkowych**



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

Spis treści

Najważniejsze	3
Ryzyka	3
Szanse	4
Kontekst rynkowy	5
Sąsiedztwo i infrastruktura	7
Środowisko i zagrożenia naturalne	7
Nasłonecznienie i zacienienie	8
Bezpieczeństwo i przestępczość	9
Pozwolenia na budowę w okolicy	10
Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu	11
Lokalne newsy	18
Plan i ewidencja — prostym językiem	19
Dokumenty do uzyskania	19
Pytania do zadania	19
Jak powstał ten raport	20

Najważniejsze

- Cena poniżej rynku o 7,4% to dobry punkt startowy do negocjacji — warto jednak ustalić, dlaczego sprzedający oferuje upust.
- Metro M2 (prace od wiosny 2026) może znacząco podnieść wartość mieszkania — ale do uruchomienia stacji minie kilka lat.
- Osiedle ~1330 mieszkań oznacza wspólnotę z dużym budżetem — sprawdź wysokość zaliczek i stan funduszu remontowego przed podpisaniem.
- Teren poprzemysłowy (dawne zakłady Ursus) — decyzja remediacyjna RDOŚ lub jej brak to informacja krytyczna dla bezpieczeństwa gruntu.
- Dla pierwszego mieszkania: nowe przedszkole (2025), szkoła w budowie i 40+ placówek edukacyjnych w Ursusie to solidne zaplecze rodzinne.
- Przetestuj dojazd do pracy w godzinach szczytu — przepełnione pociągi KM/S1 to zgłaszany problem, który metro dopiero w przyszłości rozwiąże.

Ryzyka

Wysokie Hałas kolejowy i lotniczy przy budynku

Linia kolejowa w odległości 124 m (pociągi KM i S1), mieszkańcy zgłaszają też uciążliwy hałas nocnych lotów z Okęcia.

Co zrobić: Zleć pomiar hałasu lub sprawdź mapę akustyczną w urzędzie dzielnicy Ursus przed podpisaniem umowy.

? **Niepotwierdzone** — **potraktuj jako trop do sprawdzenia.** Aircraft noise from Okęcie confirmed as issue in Ursus. Railway presence (KM, S1) confirmed. Exact 124m distance unverified.

Wysokie Brak świadectwa energetycznego mieszkania

Świadectwo charakterystyki energetycznej (CHEB) nie zostało udostępnione — brak danych o kosztach ogrzewania w nowym budynku (oddanym IV kw. 2023).

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego lub dewelopera Victoria Dom S.A. aktualnego świadectwa energetycznego przed podpisaniem umowy przedwstępnej.

Wysokie Brak weryfikacji pozwoleń budowlanych i decyzji środowiskowych

Brak dostępu do pozwoleń na budowę i decyzji środowiskowych dla Ursus Factory 1 — teren poprzemysłowy może wymagać decyzji remediacyjnej RDOŚ.

Co zrobić: Sprawdź historię pozwoleń i decyzji środowiskowych w GUNB (portal e-CRUB) oraz zapytaj sprzedającego o decyzję RDOŚ Warszawa.

? **Niepotwierdzone** — **potraktuj jako trop do sprawdzenia.** Post-industrial site verified for contamination; environmental decisions required but access/availability for Ursus Factory 1 specifically not confirmed in sources.

Średnie Duże osiedle — ryzyko wysokich kosztów wspólnoty

Ursus Factory 1 to ~1330 mieszkań w 7 etapach (Victoria Dom S.A.). Koszty zarządzania, fundusz remontowy i opłaty za części wspólne mogą być znaczące.

Co zrobić: Zażądaj od sprzedającego aktualnej uchwały wspólnoty lub regulaminu dewelopera z wysokością zaliczek na fundusz remontowy i eksploatację.

Średnie Cena ofertowa vs. mediany rynkowe — weryfikacja

Oferta 13 870 zł/m² jest o 7,4% poniżej mediany Rejestr Cen Nieruchomości (15 616 zł/m², 61 transakcji) — warto ustalić przyczynę upustu przed zakupem.

Co zrobić: Zapytaj sprzedającego o powód ceny poniżej rynku; zleć niezależną wycenę rzeczoznawcy majątkowego dla potwierdzenia wartości.

Średnie Niedostateczna zieleń urządzona w okolicy

Dostępna zieleń urządzona wynosi 2,88 m²/mieszkańca wobec celu miasta 6 m² — istotne dla jakości życia przy ~1330 mieszkaniach na osiedlu.

Co zrobić: Sprawdź w urzędzie dzielnicy plany zagospodarowania terenów zielonych wokół osiedla oraz harmonogram realizacji EKOparku.

Średnie Przepełniony transport kolejowy — ryzyko dojazdów

Mieszkańcy zgłaszają przepełnienie pociągów KM i S1 na stacji Warszawa Ursus (124 m od budynku); metro M2 planowane, ale prace przygotowawcze dopiero od wiosny 2026.

Co zrobić: Przetestuj dojazd do pracy w godzinach szczytu przed zakupem; sprawdź harmonogram budowy metra M2 w Zarządzie Transportu Miejskiego.

Niskie Niekompletna infrastruktura drogowa w dzielnicy

Mieszkańcy i media wskazują na ciągnące się latami braki w sieci dróg lokalnych w Ursusie — może utrudniać dojazd samochodem i obniżać komfort.

Co zrobić: Zapytaj w urzędzie dzielnicy o harmonogram inwestycji drogowych przy ul. Dyrekcyjnej i w rejonie Szamot.

Szanse

Cena Cena poniżej mediany rynkowej

Oferta 13 870 zł/m² vs. mediana Rejestr Cen Nieruchomości 15 616 zł/m² (61 transakcji) — nabywca płaci o 7,4% mniej niż rynek.

Transport Planowane metro M2 — wzrost dostępności

Prace przygotowawcze wiosna 2026, 4 km trasy, 3 nowe stacje (w tym Ursus Niedźwiadek) — radykalna poprawa transportu bez auta.

Stan Doskonałe nasłonecznienie mieszkania

0% zacieniania, 4269 godzin słońca rocznie — nawet 21 grudnia słońce od 08:05 do 14:50. Każde mieszkanie ma balkon lub ogródek.

Infrastruktura Nowa infrastruktura edukacyjna w okolicy

Przedszkole przy ul. Silnikowej 8 oddane 2 września 2025 (150 miejsc), szkoła podstawowa z biblioteką w budowie, 40+ placówek w Ursusie.

Lokalizacja **Bezpieczeństwo — jedna z najlepszych dzielnic**

Statystyki policyjne 2023–2024: zero zabójstw w Ursusie — istotny atut dla pierwszego własnego mieszkania.

Infrastruktura **Pełne uzbrojenie terenu w zasięgu 45 m**

Dostępne sieci: wodociąg, kanalizacja, gaz, prąd, ciepło sieciowe i telekomunikacja — brak ryzyka kosztów przyłączy.

Administracja **Brak ryzyka powodzi i stabilne podłoże**

Nieruchomość poza strefami Q1%, Q10% i Q0.2% (ISOK). Teren płaski (spadek max. 2%), podłoże: gliny zwałowe i piaski lodowcowe.

Kontekst rynkowy

Mediana ceny za m² w okolicy (umowy sprzedaży): 15 616 PLN (61 comparable transactions, 2023–2026)

Half of the transactions fall between 12 148 and 16 969 PLN/m².

Primary market: 8 647 PLN/m² (9) · **Secondary market:** 15 958 PLN/m² (52)

Median by year: 2021: 8 352 · 2022: 8 890 · 2023: 9 488 · 2024: 15 627 · 2025: 16 357 · 2026: 17 246

Median in the wider area (gmina): 12 812 PLN/m² (5604 transakcji, 2023–2026)

Podobne oferty w okolicy

Mediana ceny ofertowej za m²: 14 977 PLN (27 ogłoszenia w tej dzielnicy)

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Dzielnica
Sprzedam mieszkanie	42 m²	737 000 PLN	17 498 PLN	Ursus
2 pok. bezpośrednio SKM PKP Ursus dwustronne	51 m²	699 000 PLN	13 589 PLN	Ursus
Kawalerka gotowa do Wprowadzenia SPRZEDAŻ	27 m²	480 000 PLN	17 693 PLN	Ursus
2 pokoje w stanie developerskim w bardzo dobrym punkcie Ursusa	37 m²	669 399 PLN	18 245 PLN	Ursus
Piękne mieszkanie, 2 pokoje, 39m2, Ursus, PO GENERALNYM REMONCIE	39 m²	599 000 PLN	15 359 PLN	Ursus
Wygodne mieszkanie z balkonem 0% prowizji	35 m²	520 000 PLN	14 977 PLN	Ursus
Gotowe 2 Pokoje + Umów Dni Otwarte + Obok Metro + Ostatnie Sztuki	35 m²	540 000 PLN	15 429 PLN	Ursus
Piękne mieszkanie 2 pokojowe z dużym balkonem i przestronnym widokiem	49 m²	829 000 PLN	16 898 PLN	Ursus
2Pokoje Skm Ursus Cesja Do Wykończenia Gotowe Na Już Od Ręki Student	35 m²	599 000 PLN	17 085 PLN	Ursus
Sprzedam mieszkanie 58m2 Warszawa Ursus Zagłoby bez pośr.	58 m²	629 000 PLN	10 845 PLN	Ursus
BEZPOŚREDNIO! Panoramiczny widok na centrum miasta! Loggia 10m2	59 m²	850 000 PLN	14 407 PLN	Ursus
Przytulne 2 pokoje winda osobny prysznic i wanna 35,9 m²	36 m²	595 000 PLN	16 574 PLN	Ursus

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Dzielnica
Mieszkanie przy ulicy Obrońców Helu 1	51 m²	629 000 PLN	12 411 PLN	Ursus
2-pokoje/balkon/garaż/komórka lokatorska	48 m²	635 000 PLN	13 120 PLN	Ursus
Ursus Wojciechowskiego 36,1m2 2 pok Pkp Niedźwiadek	36 m²	495 000 PLN	13 712 PLN	Ursus

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

Porównywalne oferty znalezione w sieci

Znaleziono 1 ofertę bezpośrednio pod adresem Dyrekcyjna 14 (60 m², 820 000 zł, ~13 667 zł/m²) oraz kilka ofert z tej samej ulicy i osiedla Szamoty/Fabryca Ursus w metrażach 38–65 m² i cenach 590 000–820 000 zł (ok. 13 500–17 200 zł/m²). Dwie oferty przy ul. Dyrekcyjnej (45 m² i 64 m²) nie mają podanej ceny w wynikach wyszukiwania. Rynek wtórny przy Dyrekcyjnej 14 kształtuje się na poziomie ok. 13 067–13 667 zł/m², co jest poniżej średniej dla osiedla Szamoty (ok. 16 292 zł/m²) i dzielnicy Ursus (~14 993 zł/m²).

Mediana ceny ofertowej za m²: 15 532 PLN

Ogłoszenie	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Serwis
Mieszkanie 60m2 Warszawa, Dyrekcyjna 14 Mieszkanie 3-pokojowe, 60 m², II piętro (2/6) w budynku przy ul. Dyrekcyjnej 14 w Ursusie (rynek wtórny). Cena obejmuje miejsce w garażu podziemnym; czynsz 700 zł zawiera ogrzewanie, wodę i śmieci.	60 m²	820 000 PLN	13 667 PLN	otodom
Gotowe, 2-pokojowe LOFTY, pod nadzorem Konserwatora = FABRYKA URSUS – Dyrekcyjna, Ursus Gotowe 2-pokojowe mieszkanie (loft) przy ul. Dyrekcyjnej w Ursusie, w inwestycji Fabryca Ursus – prestiżowy projekt na terenie dawnej fabryki ciągników pod nadzorem konserwatora zabytków. Wysoki standard, wysokie sufity.	38 m²	657 573 PLN	17 151 PLN	otodom
Mieszkanie 2-pokojowe 38 m² – Warszawa, Ursus, Dyrekcyjna (Fabryca Ursus) 2-pokojowe mieszkanie przy ul. Dyrekcyjnej w Ursusie, 150 m od SKM Warszawa Ursus (15 min do centrum). Do mieszkania obowiązkowo dokupuje się miejsce w garażu podziemnym (50 tys. zł).	38 m²	589 989 PLN	15 526 PLN	domiporta
Nowoczesne 2-pokojowe mieszkanie 45 m² – ul. Dyrekcyjna, Ursus 2-pokojowe mieszkanie o powierzchni 45 m² zlokalizowane przy ul. Dyrekcyjnej w dzielnicy Ursus – nowoczesny budynek, dobra lokalizacja komunikacyjna. Cena dostępna po kontakcie z ogłoszeniodawcą.	45 m²	—	—	nieruchomosci-online
Nowoczesne 3-pokojowe mieszkanie 64,49 m² – ul. Dyrekcyjna, Ursus 3-pokojowe mieszkanie o powierzchni 64,49 m² przy ul. Dyrekcyjnej w Ursusie – nowoczesna inwestycja w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy. Cena dostępna po kontakcie z ogłoszeniodawcą.	64 m²	—	—	nieruchomosci-online
Do końca sierpnia parking za 1 zł / planowane metro – Szamoty, Ursus, 45 m² 2-pokojowe mieszkanie 45 m² na parterze w osiedlu Szamoty (Ursus), w sąsiedztwie planowanej stacji metra. Oferta dewelopera – Platforma Mieszkaniowa Sp. z o.o.	45 m²	698 950 PLN	15 532 PLN	otodom

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

Porównywalne nieruchomości w okolicy

Opis	Powierzchnia	Cena	Cena za m²	Źródło
Classic Ursus, ul. Dyrekcyjna – mieszkanie 3-pokojowe 54,56-54,68 m² z loggią	55 m²	938 000 PLN	17 181 PLN	tabelaofert.pl
Ursus Factory (Victoria Dom), ul. Edwarda Habicha – mieszkanie 2-pokojowe ~50 m² z balkonem	50 m²	790 000 PLN	15 800 PLN	rynekpierwotny.pl
Panorama Ursus, ul. Giserska 5 – mieszkanie 2-3 pokojowe 39-89 m², termin Q2 2027	55 m²	750 000 PLN	13 636 PLN	rynekpierwotny.pl
Ursus Vita (Dantex), ul. Herbu Oksza – mieszkanie 3-pokojowe ~60 m², gotowe do odbioru	60 m²	945 000 PLN	15 750 PLN	gethome.pl
Ursa Smart City (Unidevelopment), ul. Dyrekcyjna – mieszkanie 2-3 pokojowe 32-83 m²	55 m²	820 000 PLN	14 909 PLN	nowe-nieruchomosci.pl
Rynek wtórny Szamoty – średnia cena mieszkania 50 m²	50 m²	788 947 PLN	15 730 PLN	otodom.pl

Sąsiedztwo i infrastruktura

W promieniu 1500 m od nieruchomości.

Kategoria	Liczba	Najbliżej	Przykłady
Sklepy	52	303 m (~4 min pieszo)	
Apteki	8	245 m (~3 min pieszo)	
Parki / place zabaw	3	737 m (~9 min pieszo)	
Przystanki transportu	109	109 m (~1 min pieszo)	
Przychodnie / szpitale	2	545 m (~7 min pieszo)	Lecznica Ursus
Gastronomia	11	348 m (~4 min pieszo)	
Sport i rekreacja	1	1456 m (~18 min pieszo)	Well Fitness Skorosze
Turystyka / hotele	1	506 m (~6 min pieszo)	American House Hennela
Banki / poczta / usługi	12	519 m (~6 min pieszo)	

Środowisko i zagrożenia naturalne

Scenariusze powodziowe (ISOK / Wody Polskie)

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

Przed podpisaniem umowy zweryfikuj w MPZP lub w urzędzie gminy.

Wody gruntowe (Państwowy Instytut Geologiczny)

Działka leży nad głównym zbiornikiem wód podziemnych Subniecka warszawska (część centralna) (GZWP nr 2151) — przepisy o ochronie wód mogą ograniczać szamba i studnie.

Geologia (Państwowy Instytut Geologiczny, mapa geologiczna)

Utwory powierzchniowe: Gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe (Złodowacenia Środkowopolskie).

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

Ukształtowanie terenu (model wysokościowy)

Wysokość: 108,9 m n.p.m. · Łagodny (maks. spadek 2,0%)

Uciążliwości i źródła hałasu w okolicy

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

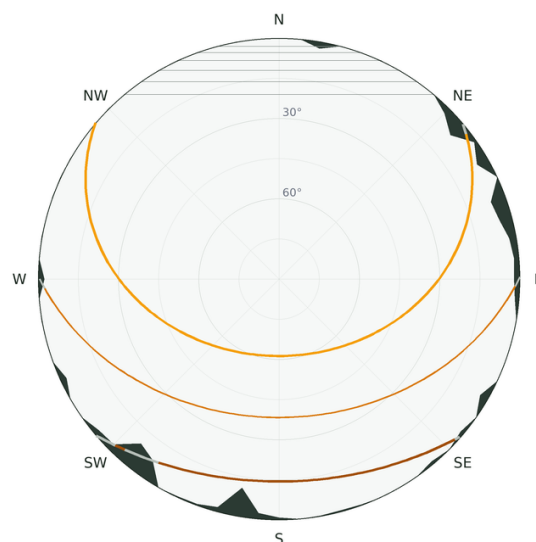
Typ	Odległość	Nazwa
Tory kolejowe	124 m	—
Wysypisko / spalarnia	416 m	—
Maszt / wieża telekom.	766 m	—
Linia wysokiego napięcia	872 m	220kV x 2 Mory - Piaseczno/Kozienice
Cmentarz	1072 m	Cmentarz w Gołąbkach
Teren przemysłowy	1796 m	—
Droga ekspresowa / krajowa	2073 m	Aleja Polskiej Organizacji Wojskowej

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.

Piętro podane w zamówieniu jest wyższe niż liczba kondygnacji, którą zmierzaliśmy dla tego budynku — potraktuj liczby jako przybliżone.



Środek to zenit, krawędź to horyzont, północ u góry. Ciemny pas to zasłona z otoczenia.

— 21 XII — 21 III — 21 VI — słońce za przeszkodą

Twoje piętro (10,5 m nad gruntem)

Godzin bezpośredniego słońca w roku	4269 h
Energia słoneczna docierająca w to miejsce	1144 kWh/m²
Najbardziej otwarty kierunek	NW

Data	Słońce dociera w to miejsce	Łącznie w słońcu
21 grudnia (najkrótszy dzień)	08:05–14:50	375 min
21 marca (równonoc)	06:00–17:30	695 min
21 czerwca (najdłuższy dzień)	04:40–20:50	975 min

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

I		20 / 20
II		39 / 39
III		87 / 87
IV		128 / 128
V		168 / 168
VI		184 / 184
VII		175 / 175
VIII		145 / 145
IX		106 / 106
X		55 / 55
XI		23 / 23
XII		14 / 14

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

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) w Ursusie zidentyfikowano co najmniej 10 istotnych inwestycji i decyzji budowlanych z lat 2022–2026. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (boom deweloperski na terenach pofabrycznych Szamot), uzupełniona o kluczowe inwestycje publiczne: nową szkołę, przedszkole, Dom Kultury oraz rozpoczęte prace przedprojektowe nad przedłużeniem metra M2. Głównym zagrożeniem jest intensywne dogęszczanie zabudowy i przeciążenie układu drogowego.

Inwestycja	Odległość	Data
Decyzją z 15 czerwca 2023 r. Wojewoda Mazowiecki zatwierdził projekt i udzielił pozwolenia na budowę inwestycji Fabrica Ursus przy ul. Dyrekcyjnej. Sprzedaż mieszkań ruszyła w marcu 2024 r., budynki A1.1 i A1.2 planowane do oddania w Q3 2026; kolejne etapy (A3.1, A3.2, bud. 5 i 6) w planowaniu. Deweloper zobowiązał się do remontu ul. Dyrekcyjnej. (ul. Dyrekcyjna / Ogniówa, Szamoty, Ursus (teren dawnej fabryki Ursus))	50 m	2023-06-15
Osiedle Classic Ursus przy ul. Dyrekcyjnej – zespół 7-kondygnacyjnych budynków wielorodzinnych (6 pięter + kondygnacja podziemna) z lokalami usługowymi na parterze i jednym budynkiem komercyjnym (rewitalizacja hali fabrycznej). II etap gotowy do odbioru (stan na lipiec 2026). Deweloper UDI odpowiada też za przebudowę fragmentu ul. Dyrekcyjnej na tyłach Domu Kultury Portiernia. (ul. Dyrekcyjna, Szamoty, Ursus)	100 m	—
Cztery budynki 6- i 8-piętrowe, łącznie 406 mieszkań (26–60 m²). Budowa I etapu (104 mieszkania, 8-piętrowy budynek) ruszyła w Q1 2025, zakończenie planowane na Q4 2026. Inwestycja ogłoszona 4 lutego 2025 r. (ul. Posąg 7 Panien, Szamoty, Ursus)	600 m	—
Kameralna inwestycja mieszkaniowa przy ul. Giserskiej 5; szacowana realizacja Q2 2027. Budynek zamknie od wschodu wybudowane już osiedla na Szamotach. (ul. Giserska 5, Szamoty, Ursus)	700 m	—
Nowa szkoła podstawowa dla ok. 700 uczniów z biblioteką publiczną w skrzydle budynku; koszt ponad 64 mln zł. Pozwolenie na budowę uzyskane, budowa w toku – oddanie planowane na wrzesień 2025 r. Na tej samej działce przedszkole dla 150 dzieci otwarte 1 września 2024 r. (ul. Silnikowa / Tadeusza Hennela, Szamoty, Ursus)	500 m	—
Budowa nowego centrum kultury przy ul. Gierdziejewskiego rozpoczęta w połowie 2024 r. (I etap za 22,8 mln zł zakończony; II etap w przetargu). Obiekt zastąpi siedzibę Ośrodka Kultury 'Arsus' przy ul. Traktorzystów 14. Oddanie całości planowane na 2029 r. (ul. Kazimierza Gierdziejewskiego, Szamoty, Ursus)	650 m	—
Prezydent Warszawy ogłosił 11 grudnia 2025 r. wpisanie przedłużenia M2 do Ursusa do budżetu 2026 (21 mln zł na prace przedprojektowe). 28 kwietnia 2026 r. ogłoszono przetarg na wykonawcę prac przedprojektowych. Planowane 3 stacje: Ursus Północny, Szamoty (rejon Posagu 7 Panien) i Ursus Niedźwiadek. Budowa odległa o co najmniej kilka lat – brak oficjalnych terminów. (Trasa: Karolin → Ursus Północny → Szamoty/Posąg 7 Panien → Ursus Niedźwiadek)	800 m	2025-12-11

Inwestycja	Odległość	Data
Deweloper Robyż złożył wniosek o decyzję środowiskową (DŚU) dla osiedla w trybie Lex Deweloper przy ul. Gierdziejewskiego 5 – planowana rozbiórka hali i budowa 1300 mieszkań w 10 budynkach (4–8 pięter) + przedszkole na 200 dzieci. Inwestycja wymaga zgody Rady Warszawy; planowane konsultacje z mieszkańcami. (ul. Gierdziejewskiego 5, Szamoty, Ursus)	900 m	2025-06-01
Systematyczna budowa sieci ulic na Szamotach realizowana przez deweloperów w ramach umów z miastem. Aktualizacja mapy z 26.06.2026 r. wskazuje terminy: Taylora i Giserska (Habicha–Herbu Oksza) – Q3 2026; Silnikowa i Ogniowa – Q4 2027; Posag 7 Panien i Nowo-Gierdziejewskiego – 2029. (Ul. Giserska, Habicha, Taylora, Silnikowa, Herbu Oksza, Posag 7 Panien – osiedle Szamoty)	400 m	—

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

Co znaleźliśmy w sieci o tym miejscu

Szamoty w Ursusie to dynamicznie rozwijająca się część Warszawy, która przechodzi transformację z terenów przemysłowych w nowoczesną dzielnicę mieszkaniową. Osiedle Ursus Factory i inne inwestycje deweloperskie przyciągają młode rodziny i osoby szukające pierwszego mieszkania. Dzielnicę cieszy się dobrą komunikacją publiczną (stacje PKP, autobusy) i jest jedną z bezpieczniejszych w Warszawie. Jednak mieszkańcy wskazują na braki w infrastrukturze (drogi, zieleń, szkoły) i hałas z komunikacji. Planowane przedłużenie metra M2 do Ursusa (prace przygotowawcze w 2026 roku) ma znacznie poprawić dostępność transportową.

Sygnały ostrzegawcze znalezione w sieci:

- Wysypisko na Szamotach wymaga likwidacji - potencjalne zagrożenie dla środowiska
- Niedostateczna ilość zieleni urządzonej (2,88 m²/mieszkańca vs. cel 6 m²)
- Hałas z komunikacji drogowej i lotniczej - mieszkańcy zgłaszają problemy z nocnymi lotami
- Niekompletna infrastruktura drogowa - ciągnące się latami dziury w sieci drogowej
- Przepełnione pociągi na liniach podmiejskich - problem komunikacyjny
- Brak pełnej infrastruktury edukacyjnej - szkoły podstawowe dopiero budowane
- Tereny pofabryczne mogą mieć zanieczyszczenia gruntu - wymaga monitoringu
- Blok parowo-gazowy planowany na działce C8.1 - potencjalne źródło emisji

Pozytywne sygnały znalezione w sieci:

- Przedłużenie metra M2 do Ursusa - znaczna poprawa dostępności transportowej (prace 2026+)
- Dynamiczny rozwój infrastruktury edukacyjnej - nowe przedszkole i szkoła podstawowa
- Ceny mieszkań poniżej średniej warszawskiej (15,8 tys. zł/m² vs. średnia miasta)
- Ursus to jedna z bezpieczniejszych dzielnic Warszawy - statystyki policyjne potwierdzają
- Bliskość Eko Parku (5 ha) - tereny zielone i rekreacyjne w sąsiedztwie
- Dobra komunikacja publiczna - dwie stacje PKP, linie autobusowe
- Tereny przemysłowe przechodzą rewitalizację - nowe osiedla z wysokim standardem
- Wzrost cen mieszkań (7,36% wzrost od początku 2026) - potencjał inwestycyjny
- Nowe inwestycje deweloperskie - Fabrica URSUS, Ursus Classic, Panorama Ursus
- Dostęp do handlu i usług - Factory Ursus, Galeria Gawra, Leroy Merlin

Przyjrzelśmy się bliżej

Wysypisko na Szamotach wymaga likwidacji - potencjalne zagrożenie dla środowiska — resolved

Wysypisko przy ulicy Silnikowej na Szamotach zostało już usunięte. Działka przeszła na własność miasta w wyniku prac prowadzonych przez dzierżawcę. Nie ma aktualnych informacji o zagrożeniach środowiskowych związanych z tym wysypiskiem. Część osiedli na Szamotach posiada decyzje remediacyjne dostępne w rejestrze RDOŚ, co wskazuje na przeprowadzone badania gruntu.

Niedostateczna ilość zieleni urządzonej (2,88 m²/mieszkańca vs. cel 6 m²) — in_progress

Raport z 2021 roku potwierdza, że w Ursusie na głowę mieszkańca przypada 2,88 m² zieleni urządzonej – jeden z gorszych wyników w mieście wobec celu 6 m². Jednak EKOpark o powierzchni 5,5 ha przy ul. Gierdziejewskiego (budowa 2018–2019) stanowi znaczący przychód zieleni. Plany miejscowe przewidują kolejną część Eko Parku w miejscu obecnego targowiska. Władze nie palą się do stworzenia nowych parków na Szamotach i Skoroszach, choć projekt Planu Ogólnego zakłada rozbudowę zieleni na Skoroszach.

Fakty znalezione w sieci

Ustalenie	Temat	Źródło
Ursus Factory to inwestycja Victoria Dom S.A. zlokalizowana na Szamotach przy ul. Posag 7 Panien, oddana do użytku w IV kwartale 2023 roku	Infrastruktura	RynekPierwotny.pl (2023)
Ursus Factory składa się z 7 etapów z łącznie ok. 1330 mieszkań w budynkach o 8-9 kondygnacjach	Infrastruktura	NowaWarszawa.pl (2025)
Średnia cena metra kwadratowego mieszkania w Ursusie wynosi 15 777 zł/m² (sierpień 2026)	Rynek	Tabelaofert.pl (sierpień 2026)
Szacowana cena za m² dla rejonu Szamoty wynosi 16525 zł, wzrosła o 7.36% od początku roku 2026	Rynek	SonarHome (2026)
Średnia cena mieszkania w Ursusie wynosi 805 933 zł (maj 2026)	Rynek	Tabelaofert.pl (maj 2026)
Ursus jest jedną z bezpieczniejszych dzielnic Warszawy - według danych za 2023 rok wśród dzielnic z najniższymi wskaźnikami poważnych przestępstw	Bezpieczeństwo	Informator Mazowiecki (2025)
Tuż przy inwestycji Ursus Factory znajduje się przystanek autobusowy (linie 194, 207, 716) i stacja PKP Warszawa Ursus (linie KM, S1)	Transport	Korter.com.pl (2026)
Rada Miasta Stołecznej Warszawy przeznaczyła 21 milionów złotych na prace przygotowawcze do przedłużenia drugiej linii metra do Ursusa	Infrastruktura	Miasto Warszawa (28.04.2026)
Przedłużenie linii M2 do Ursusa ma mieć cztery kilometry długości z trzema nowymi stacjami: Ursus Północny, Posag 7 Panien oraz Ursus Niedźwiadek	Infrastruktura	Miasto Warszawa (28.04.2026)
Przetarg na prace przedprojektowe dla przedłużenia linii M2 do Ursusa ogłoszony wiosną 2026 roku, prace mają potrwać około dwóch lat	Infrastruktura	TVN Warszawa (14.01.2026)
Osiedle Ursus Classic powstaje na terenie zrewitalizowanej fabryki ciągników, z siedmiokondygnacyjnymi budynkami mieszkaniowymi i lokalami usługowymi	Infrastruktura	RynekPierwotny.pl (2026)
Fabrica URSUS realizowana przez Aurec Home, planowany termin oddania I kw. 2026 roku, składa się z 18 budynków o zróżnicowanej strukturze	Infrastruktura	RynekPierwotny.pl (2026)

Ustalenie	Temat	Źródło
MPZP dla terenów przemysłowych w rejonie ul. Orłów Piastowskich został uchwalony 5 lipca 2014 roku	Planowanie	Urbnews.pl (2014)
Na terenie Szamot obowiązuje MPZP, który dokładnie precyzuje co gdzie powstanie	Planowanie	SkyscraperCity Forum (2007)
Mapa akustyczna m.st. Warszawy obejmuje dzielnicę Ursus i prezentuje wyniki badań zagrożeń środowiska hałasem	Hałas	Urząd Dzielnicy Ursus (2026)
Mieszkańcy Ursusa alarmują w sprawie dużej liczby nocnych lotów realizowanych przez port lotniczy na Okęciu	Hałas	Warszawa Nasze Miasto (2021)
Przedszkole przy ul. Silnikowej 8 na terenie pofabrycznych Ursusa oddane do użytku 2 września 2025 roku dla 150 dzieci	Edukacja	Urząd Dzielnicy Ursus (2025)
Burmistrz Ursusa zapowiedział budowę nowoczesnej szkoły podstawowej wraz z biblioteką publiczną w przyszłym roku	Edukacja	Urząd Dzielnicy Ursus (2025)
W Ursusie dostępnych jest ponad 40 przedszkoli, zarówno publicznych jak i prywatnych	Edukacja	Przedszkola24.pl (2026)
Osiedle Ursus Factory położone jest w pobliżu pierwszego w Warszawie 5-hektarowego Eko Parku ze ścieżkami edukacyjnymi i panelami solarnymi	Środowisko	Rzeczpospolita (2019)
W Ursusie na głowę mieszkańca przypada 2,88 m ² zieleni urządzonej - jeden z gorszych wyników w mieście (cel miasta to 6 m ²)	Środowisko	Jak działa Warszawa? (2021)
Wysypisko na Szamotach istnieje od lat w pobliżu urzędu dzielnicy i wymaga likwidacji	Środowisko	SkyscraperCity Forum (2007)
Warszawa prowadzi szczegółową inwentaryzację źródeł ciepła i rozbudowany system pomiarowy obejmujący 108 czujników rozmieszczonych w całej stolicy	Emisje	Miasto Warszawa (2026)
Szamoty to niegdyś wieś w gminie Skorosze, w latach 1954-1977 część miasta Ursus, od 1977 część Warszawy	Media lokalne	FotoPolska.eu (2026)
Wcześniej teren Szamot zajmowały Zakłady Mechaniczne Ursus	Media lokalne	FotoPolska.eu (2026)
Osiedle Ursus Factory jest jedynym na Szamotach ogrodzone dzięki brakowi planu zagospodarowania w tym miejscu	Planowanie	Bezpieczny i Zielony Ursus (2025)
Najczęściej poruszane tematy przez mieszkańców Szamot dotyczą infrastruktury drogowej, zieleni, komunikacji miejskiej, bezpieczeństwa i hałasu	Media lokalne	Urząd Dzielnicy Ursus (15.01.2026)
Średnia cena wynajmu mieszkania w Ursusie wynosi 3050 zł, czyli 77 zł za metr kwadratowy	Rynek	Domiporta.pl (2026)
Osiedle Ursus Factory położone jest 9.2 km od centrum Warszawy	Infrastruktura	RynekPierwotny.pl (2023)
Każde mieszkanie w Ursus Factory posiada balkon lub ogródek	Infrastruktura	Korter.com.pl (2026)
W pobliżu osiedla znajduje się outlet Factory Ursus, Galeria Gawra, Leroy Merlin oraz targowisko	Infrastruktura	Rzeczpospolita (2019)
Drogi ekspresowe S2 i S8 przebiegają w pobliżu osiedla, umożliwiając wygodny dojazd samochodem	Transport	Rzeczpospolita (2019)
Mieszkańcy Ursusa mogą korzystać z dwóch stacji kolejowych: Warszawa Ursus i Warszawa Ursus-Niedźwiadek	Transport	Wikipedia (2026)

Ustalenie	Temat	Źródło
Wysypisko na Szamotach przy ulicy Silnikowej zostało usunięte – działka przeszła na własność miasta	Środowisko	Bezpieczny i Zielony Ursus (październik 2025)
W Ursusie na głowę mieszkańca przypada 2,88 m ² zieleni urządzonej – jeden z gorszych wyników w mieście (cel miasta to 6 m ²)	Środowisko	Jak działa Warszawa? (luty 2022)
EKOpark przy ul. Gierdziejewskiego zajmuje 5,5 ha i jest pierwszym ekologicznym parkiem w Warszawie, powstał na terenie pofabrycznym	Środowisko	Urząd Dzielnicy Ursus (2026)
Budowa EKOparku rozpoczęła się w 2018 roku, koszt realizacji wyniósł 5,65 mln zł, projekt dofinansowany ze środków UE	Środowisko	Urząd Dzielnicy Ursus (2026)
W miejscu obecnego targowiska, zgodnie z uchwalonym planem miejscowym dla terenów pofabrycznych, powstanie teren zieleni miejskiej – kolejna część Eko Parku	Środowisko	Urząd Dzielnicy Ursus (grudzień 2024)
Część osiedli budowanych na Szamotach posiada dostępne decyzje remediacyjne w rejestrze kart informacyjnych RDOŚ	Środowisko	Jak działa Warszawa? (2023)
Projekt Planu Ogólnego dla Warszawy przewiduje całe północne Szamoty pod zabudowę wielorodzinną	Planowanie	Bezpieczny i Zielony Ursus (październik 2025)

Ustalenia z rejestrów publicznych i stron BIP

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad opracowała strategiczne mapy hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 mln pojazdów rocznie w ramach IV rundy mapowania — Geoportal Mazowiecki — mapy hałasu (GIOS)
- Wyniki map hałasu udostępniane są zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 20 lipca 2021 r. — Geoportal Mazowiecki — mapy hałasu (GIOS)
- Część graficzna map obejmuje mapy imisyjne obrazujące poziom hałasu wyrażony wskaźnikami LDWN i LN — Geoportal Mazowiecki — mapy hałasu (GIOS)
- Część graficzna map obejmuje mapy terenów zagrożonych hałasem charakteryzujące tereny, na których są przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu wyrażone wskaźnikami LDWN i LN — Geoportal Mazowiecki — mapy hałasu (GIOS)
- RSPO zawiera informacje o wszystkich aktualnie działających lub zlikwidowanych szkołach i placówkach oświatowych w Polsce — SIO (System Informacji Oświatowej) — szkoły i wyniki egzaminów w okolicy
- Baza RSPO jest aktualizowana codziennie — SIO (System Informacji Oświatowej) — szkoły i wyniki egzaminów w okolicy
- Wyszukiwarka RSPO umożliwia wyszukiwanie po numerze REGON lub RSPO — SIO (System Informacji Oświatowej) — szkoły i wyniki egzaminów w okolicy
- Wyszukiwarka oferuje filtry wg położenia, organu prowadzącego i organu przekazującego dane do RSPO — SIO (System Informacji Oświatowej) — szkoły i wyniki egzaminów w okolicy
- Wyszukiwarka umożliwia zawężanie wyszukiwania pod względem typu szkoły, miejsca w strukturze organizacyjnej, statusu publiczno-prawnego, kategorii uczniów, specyfiki, etapu edukacji, zawodów i języków obcych — SIO (System Informacji Oświatowej) — szkoły i wyniki egzaminów w okolicy
- Mapy zagrożenia powodziowego (MZIP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) to dokumenty planistyczne, których obowiązek opracowania wynika z dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. — Geoportal.gov.pl — mapa zagrożeń naturalnych (powódzie, osuwiska, sejsmika)
- MZIP i MRP stanowią podstawę do oceny ryzyka powodziowego oraz podejmowania działań mających na celu ograniczenie negatywnych skutków powodzi dla zdrowia i życia ludzi, działalności gospodarczej, środowiska i dziedzictwa kulturowego. — Geoportal.gov.pl — mapa zagrożeń naturalnych (powódzie, osuwiska, sejsmika)

- Za sporządzenie MZP i MRP zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne odpowiadał Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej. — Geoportal.gov.pl — mapa zagrożeń naturalnych (powodzie, osuwiska, sejsmika)
- Sieć dróg szybkiego ruchu obejmuje 5593,2 km, w tym 1950 km autostrad i 3643,2 km dróg ekspresowych — GDDKiA — plany inwestycji drogowych w okolicy Ursusa
- Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 obejmuje 1191,9 km w realizacji, 280,3 km w przetargu i 2080,2 km w przygotowaniu — GDDKiA — plany inwestycji drogowych w okolicy Ursusa
- Program budowy 100 obwodnic na lata 2020-2030 obejmuje 118,5 km w użytkowaniu, 168,5 km w realizacji, 113,8 km w przetargu i 466,5 km w przygotowaniu — GDDKiA — plany inwestycji drogowych w okolicy Ursusa
- Dostępne są wskazania indeksu jakości powietrza z ostatnich 24 godzin — GIOS — jakość powietrza i emisje dla Ursusa (emissions, health)
- Dostępne są prognozy jakości powietrza — GIOS — jakość powietrza i emisje dla Ursusa (emissions, health)

Ursus Factory 1 przy ul. Dyrekcyjna 14 to nowoczesna inwestycja mieszkaniowa realizowana przez Aurec Home na terenie dawnych Zakładów Mechanicznych Ursus. Osiedle Szamoty, gdzie znajduje się lokal, to dynamicznie rozwijająca się część Ursusa z mieszanymi opiniami mieszkańców – chwalą infrastrukturę i komunikację, ale narzekają na korki i niedostateczną ilość usług publicznych. Lokalizacja oferuje dobre połączenia z centrum (15 min pociągiem) i bliski dostęp do parków, jednak infrastruktura drogowa wciąż się buduje. Planowane metro M2 do Ursusa (prace przygotowawcze od 2026) może znacząco poprawić atrakcyjność okolicy.

O budynku

Rok budowy: 2021-2027 · **Deweloper:** Aurec Capital Development Poland (Aurec Home)

Fabryca Ursus to inwestycja na terenie zrewitalizowanej fabryki ciągników, łącząca industrialny charakter z nowoczesną architekturą. Budynek 6-piętrowy z windą, wyposażony w garaż podziemny i miejsca parkingowe. Mieszkania o metrażach 43,97-67,52 m² w układach od 1 do 3 pokoi, wszystkie z balkonami lub loggią.

- Unikatowa lokalizacja – historyczne budynki fabryki wkomponowane w nowoczesną inwestycję
- Wszystkie mieszkania z balkonami/loggią
- Garaż podziemny i komórki lokatorskie
- Etap I gotowy (marzec 2026), dalsze etapy do 2027
- Średnia cena za m² w inwestycji: ~15 000-17 000 zł/m²

O osiedlu / okolicy

Szamoty (osiedle na terenie dawnych Zakładów Mechanicznych Ursus)

Szamoty to najnowsza i najszybciej rozwijająca się część Ursusa, powstała na terenie pofabrycznych gruntów. Osiedle przechodzi intensywną transformację z przemysłowego na mieszkalny charakter. Mieszkańcy doceniają nowoczesną infrastrukturę, bliskość parków (EKOpark, Park Achera, Park Czechowicki) i dobry dostęp do komunikacji publicznej. Główne obawy dotyczą niedostatecznej infrastruktury drogowej, braku wystarczającej liczby przedszkoli/szkół i rosnących korków.

Co mieszkańcy chwalą:

- Bliskość stacji PKP Warszawa Ursus (5-15 min spacerem) – dojazd do centrum 15 minut pociągiem
- Rozbudowana sieć autobusów (linie 129, 177, 187, 716, 401)
- Tereny zielone: EKOpark, Park Achera, Park Czechowicki, Park Hassów
- Nowoczesna infrastruktura handlowo-usługowa (Factory Ursus, Lidl, Żabka, restauracje)
- Nowe placówki edukacyjne (przedszkole nr 447, szkoła podstawowa w budowie)
- Plany metra M2 do Ursusa (prace przygotowawcze od 2026, optymistycznie 2033)

Na co mieszkańcy narzekają:

- Infrastruktura drogowa wciąż w budowie – korki w godzinach szczytu (już przy ~40% zaludnienia docelowego)
- Brak wystarczającej liczby przedszkoli i szkół – Przedszkole nr 447 przepełnione
- Brak metra – planowane dopiero od 2026 r. (prace przygotowawcze), realizacja możliwa najwcześniej 2033
- Brak tramwaju – komunikacja opiera się na autobusach i kolei
- Zagęszczenie zabudowy – plany lex deweloper mogą zwiększyć populację z 28-30 tys. do 45 tys. osób
- Hałas z S2 i S8 – ekrany akustyczne niedostateczne

Planowane inwestycje w okolicy

- Metro M2 do Ursusa – 3 stacje (Ursus Północny, Posag 7 Panien/Szamoty, Ursus Niedźwiadek), prace przygotowawcze od 2026, optymistycznie 2033 — Prezydent Warszawy, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego
- Przebudowa stacji PKP Warszawa Ursus Północny – 2 nowe perony, wiaty, monitoring, dostępność dla niepełnosprawnych, zakończenie 2026 — PKP PLK, Obserwator Logistyczny
- Budowa ulic na Szamotach – Giserska (Q3 2026), Taylora (Q3 2026), Hennela (Q4 2027), Silnikowa (Q4 2027), Posag 7 Panien (2029) — Urząd Dzielnicy Ursus, Bezpieczny i Zielony Ursus
- Nowe przedszkole i szkoła podstawowa na Szamotach – Kompleks Oświatowo-Sportowy, żłobek na ul. Leykama (budowa do 2027) — Architektura-Murator, Urząd Dzielnicy Ursus
- Nowy Dom Kultury na Szamotach – budowa etapami, I etap koniec 2025, ostatni etap 2028 — Bezpieczny i Zielony Ursus
- Inwestycje lex deweloper na Szamotach – Robyg (Gierdziejewskiego 5), Ronson, Kalisto, Strus Development (potencjalnie 15 tys. nowych mieszkańców) — Raport Warszawski, Bezpieczny i Zielony Ursus

Co mówią mieszkańcy

„Szamoty rosną w oczach, to nie jest teoretyczny potencjał. P7P to najszybciej rosnąca pod względem potencjału handlowego ulica w południowo-zachodniej części miasta. Polecam przejść się od strony Dyrekcyjnej po blokach – tam dobrze widać, jak docelowo będzie wyglądała okolica.”

— SkyscraperCity Forum, 2024

„Ja jestem zadowolony, ale tak jak inni piszą – 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.”

— Blog 'Jak działa Warszawa', Krzysztof Daukszewicz (radny), 2025

„Pierwsze wrażenia są dość betonowe, mieszkańcy wyrażali też obawy o drzewa sadzone podczas mrozów. Teren praktycznie skończył mały kawałek placu między osiedlem a przyszłym Domem Kultury.”

— Bezpieczny i Zielony Ursus, styczeń 2024

„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, Osiedle Ursus Factory, 2023

„Jeśli za tym wzrostem liczby mieszkańców nie pójdą solidne inwestycje w infrastrukturę, sytuacja stanie się bardzo trudna. Już teraz przy ~40% zaludnienia docelowego są problemy z korkami.”

— Raport Warszawski, Krzysztof Daukszewicz (radny), luty 2025

Najnowsze wiadomości o tej okolicy

Tytuł	Data	Źródło
Metro M2 do Ursusa – prace przygotowawcze w budżecie 2026 Prezydent Warszawy Rafał Trzaskowski ogłosił 11 grudnia 2025 r., że w budżecie na 2026 rok znalazły się środki (21 mln zł) na prace przygotowawcze do przedłużenia linii M2 do Ursusa. Planowane 3 stacje: Ursus Północny, Posąg 7 Panien, Ursus Niedźwiadek. Optymistycznie metro mogłoby dotrzeć do Ursusa w 2033 r.	2025-12-11	Bezpieczny i Zielony Ursus, Architektura-Murator
Przebudowa stacji PKP Warszawa Ursus Północny – umowa podpisana PKP PLK podpisała umowę z firmą Primost Południe na kompleksową przebudowę przystanku. Powstaną 2 nowe perony z wiatami, ławkami, systemem informacji pasażerskiej i monitoringiem. Dostęp z dwóch stron (ul. Szamoty i ul. Cykady), pochylnie dla niepełnosprawnych. Zakończenie planowane na 2026 r.	2025-05-15	Obserwator Logistyczny
Ursus Szamoty – inwestycje lex deweloper zagrażają infrastrukturze Radny Krzysztof Daukszewicz alarmuje o niekontrolowanym wzroście zabudowy na Szamotach. Cztery firmy (Robyg, Ronson, Kalisto, Strus) planują inwestycje lex deweloper, które mogą zwiększyć populację z 28-30 tys. do 45 tys. osób. Już teraz przy ~40% zaludnienia docelowego są problemy z korkami i brakiem przedszkoli.	2025-02-28	Raport Warszawski
Budowa ulic na Szamotach – harmonogram przesunięty Terminy budowy ulic na Szamotach uległy przesunięciom. Giserska (Habicha-Herbu Oksza) i Taylora (P7P-Giserska) przesunięte na Q3 2026. Hennela i Silnikowa na Q4 2027. Posąg 7 Panien i Nowo-Gierdziejewskiego na 2029. Infrastruktura drogowa wciąż w budowie.	2026-06-26	Blog 'Jak działa Warszawa', Krzysztof Daukszewicz
Fabrica Ursus (Aurec Home) – etap I gotowy, dalsze etapy do 2027 Inwestycja Fabrica Ursus przy ul. Dyrekcyjna realizowana przez Aurec Home. Etap I (Etap A) gotowy, ostatnie mieszkania w sprzedaży. Etap B2 wkrótce w sprzedaży. Budynek B3 planowany na II kw. 2028. Mieszkania 1-3 pokojowe, 43,97-67,52 m², wszystkie z balkonami/loggią.	2026-02-24	Aurec Home

Co mówi sieć o okolicy (na podstawie zebranych materiałów)

Miasto Warszawa przeznaczyło 21 milionów złotych na prace przygotowawcze do przedłużenia linii metra M2 do Ursusa. Planowane są trzy nowe stacje: Ursus Północny, Posąg 7 Panien oraz Ursus Niedźwiadek – ta ostatnia w bezpośrednim sąsiedztwie Szamot. Prace przedprojektowe ogłoszono wiosną 2026 roku i mają potrwać około dwóch lat.

Pozytywny ton · Miasto Warszawa

Ceny mieszkań w rejonie Szamot wynoszą około 16 525 zł/m² i wzrosły o ponad 7% od początku 2026 roku. Średnia cena mieszkania w Ursusie to około 806 tysięcy złotych. Wynajem kosztuje średnio 3 050 zł miesięcznie. Wartości te są niższe od średniej ogólnowarszawskiej, co czyni Ursus atrakcyjnym dla kupujących.

Pozytywny ton · SonarHome

Ursus Factory to inwestycja Victoria Dom S.A. przy ul. Posąg 7 Panien na Szamotach, oddana do użytku w IV kwartale 2023 roku. Osiedle składa się z 7 etapów z łącznie około 1 330 mieszkań w budynkach 8–9-kondygnacyjnych, oddalonych 9,2 km od centrum Warszawy. Każde mieszkanie posiada balkon lub ogródek.

Neutralny · RynekPierwotny.pl

Ursus jest jedną z bezpieczniejszych dzielnic Warszawy według danych za 2023 rok. Mieszkańcy Szamot wskazują jednak na braki w infrastrukturze: niedostateczną ilość zieleni urządzonej (2,88 m²/mieszkańca wobec celu 6 m²), hałas z nocnych lotów z Okęcia oraz niekompletną sieć dróg. Wysypisko przy ul. Silnikowej zostało już usunięte, a działka przeszła na własność miasta.

Mieszany · Informator Mazowiecki

Przy osiedlu Ursus Factory otwarto we wrześniu 2025 roku nowe przedszkole przy ul. Silnikowej 8 dla 150 dzieci. Burmistrz Ursusa zapowiedział budowę nowoczesnej szkoły podstawowej z biblioteką publiczną. W pobliżu działka EKOPark o powierzchni 5,5 ha – pierwszy ekologiczny park w Warszawie, powstały na terenie pofabrycznym. Plany miejscowe przewidują kolejną część Eko Parku w miejscu obecnego targowiska.

Pozytywny ton · Urząd Dzielnicy Ursus

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

Lokalne newsy

Tytuł	Trafność
Wakacyjne remonty na torach i drogach – podsumowanie i plany na jesień Urząd Miasta Warszawy podsumowuje letnie remonty infrastruktury drogowej i torowej oraz zapowiada prace na jesień. Dla mieszkańców Ursus Factory istotne jest, że remonty mogą dotyczyć tras autobusowych i linii kolejowych obsługujących stację Warszawa Ursus, co może czasowo utrudniać dojazd do centrum. UM Warszawa	średnia
Nowy rozkład jazdy ZTM Warszawa. Od września stolica wraca na najwyższe obroty Od września 2026 roku ZTM Warszawa wprowadza nowy rozkład jazdy z większą częstotliwością kursów. Dla mieszkańców Ursus Factory oznacza to potencjalnie lepszą dostępność komunikacji autobusowej obsługującej Szamoty, co jest istotne do czasu uruchomienia planowanego przedłużenia metra M2. INNPoland.pl	średnia

Źródła warte sprawdzenia

- **BIP Urzędu Dzielnicy Ursus** — Oficjalny Biuletyn Informacji Publicznej dzielnicy Ursus – zawiera uchwały, decyzje administracyjne, plany zagospodarowania i informacje o inwestycjach gminnych bezpośrednio dotyczących Szamot.
- **BIP m.st. Warszawy** — Główny portal informacji publicznej Warszawy – dostęp do MPZP, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę i dokumentów planistycznych dla rejonu Ursus.
- **Urząd Dzielnicy Ursus** — Strona urzędowa dzielnicy z aktualnościami o inwestycjach, remontach dróg, nowych placówkach edukacyjnych i konsultacjach społecznych dotyczących Szamot.
- **ZTM Warszawa** — Zarząd Transportu Miejskiego – rozkłady jazdy, zmiany tras autobusowych obsługujących Szamoty (linie 194, 207, 716) oraz informacje o planowanym przedłużeniu metra M2.
- **Miasto Warszawa – portal inwestycji** — Oficjalny portal Urzędu m.st. Warszawy z informacjami o przetargach i postępach prac przygotowawczych do przedłużenia linii M2 do Ursusa.

- **RDOŚ Warszawa** — Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie – rejestr decyzji remediacyjnych i środowiskowych dla terenów przemysłowych na Szamotach, istotny przy zakupie nieruchomości na byłych terenach fabrycznych.

Plan i ewidencja — prostym językiem

2,4 24 zabudowa wielorodzinna z usługami D14.1 MW(U) rej. ul. Orłów Piastowskich cz.I

Ten teren jest przeznaczony pod budownictwo wielorodzinne (np. bloki mieszkalne, kamienice) z dopuszczeniem usług (np. sklepy, biura na parterze). Oznaczenie MW(U) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznacza, że na działce mogą powstawać budynki mieszkalne wielorodzinne, a część powierzchni może być zajęta przez lokale usługowe. Teren dotyczy rejonu ulicy Orłów Piastowskich, część I. Liczby 2,4 i 24 to najprawdopodobniej wskaźniki zabudowy określone w planie – mogą oznaczać np. maksymalną intensywność zabudowy lub dopuszczalną wysokość budynków w metrach, jednak ich dokładne znaczenie należy zweryfikować w treści miejscowego planu.

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-swiaectw-charakterystyki-energetycznej-budynkow>
- **Wysokość czynszu i stan funduszu remontowego**

Pytania do zadania

Kogo zapytać	Pytanie
Sprzedający / agent	Czy mogę otrzymać numer księgi wieczystej lokalu i działki, aby samodzielnie sprawdzić dział II, III i IV?
Sprzedający / agent	Czy dysponuje Pan/Pani aktualnym świadectwem charakterystyki energetycznej mieszkania lub budynku?
Sprzedający / agent	Czy dla terenu Ursus Factory 1 wydano decyzję remediacyjną lub środowiskową RDOŚ — i czy mogę ją zobaczyć?
Wspólnota / administracja	Jaka jest aktualna wysokość miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy i eksploatację wspólnoty?
Wspólnota / administracja	Czy mogę zapoznać się z protokołem ostatniego zebrania wspólnoty i planem remontów na najbliższe lata?
Urząd / gmina	Gdzie mogę uzyskać mapę akustyczną dla ul. Dyrekcyjnej — i czy budynek objęty jest programem ochrony przed hałasem?
Urząd / gmina	Jaki jest aktualny harmonogram budowy metra M2 do Ursusa i kiedy planowane jest otwarcie stacji Ursus Niedźwiadek?
Urząd / gmina	Czy w rejonie ul. Dyrekcyjnej i Szamot zaplanowane są inwestycje drogowe lub zmiany w organizacji ruchu w ciągu 3–5 lat?
Agent / pośrednik	Jaki jest powód ceny ofertowej poniżej aktualnych cen rynkowych w tej lokalizacji?

Kogo zapytać	Pytanie
Notariusz	Jakie obowiązki podatkowe i opłaty notarialne poniosę przy zakupie tego mieszkania jako pierwsza nieruchomość?

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 jakiejkolwiek umowy zweryfikuj kluczowe fakty we wskazanych instytucjach. Rejestry publiczne mogą zawierać dane nieaktualne lub błędne, a treści generowane przez AI mogą zawierać błędy i uproszczenia. Zakup obejmuje usługę analizy wykonywaną z należytą starannością, a nie gwarantuję treści raportu — szczegóły w regulaminie opublikowanym w serwisie.

nieruchomek.pl · 31 sierpnia 2026, 12:16 · 7bbc804f-e739-47b0-a02d-bdf90ae0917a

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