

Ursynów - Najlepsze miejsce dla Twojej firmy - Ursynów

Oferta działki nr identyfikatora



Cena: 3 367 970 / 441,41 zł/m²

Województwo:	Mazowieckie	Obręb:	
Powiat:	Warszawa	Arkusze:	
Gmina:	Ursynów	Nr działki:	
Miejscowość:	Ursynów	GPS:	52.1378544, 21.0291229

DANE DZIAŁKI

Powierzchnia:	7630 m ²
Powierzchnia użytkowa (potencjalna) np. PUM: m ²	
Obwód:	0 m
Rodzaj prawa:	własność
Typ działki - przeznaczenie:	pod zabudowę handlową/usługową

INFORMACJE O ZABUDOWANIACH

LOKALIZACJA

Województwo:	Mazowieckie
Powiat:	Warszawa
Gmina:	Ursynów
Miejscowość:	Ursynów

OPIS

Ursynów – grunt inwestycyjny 7 630 m² | usługi, produkcja i magazyny | MPZP

Na sprzedaż spójny kompleks inwestycyjny o łącznej powierzchni **7 630 m²**, położony w południowej części Warszawy, w rejonie ulic Spornej i Hołubcowej, w sąsiedztwie stacji kolejowej Warszawa Dawidy.

To propozycja przede wszystkim dla właściciela firmy lub inwestora, który poszukuje miejsca na własną siedzibę, zaplecze techniczne, showroom, lekki magazyn, obiekt usługowo-produkcyjny albo niewielki kompleks przeznaczony pod wynajem dla kilku przedsiębiorstw.

Nieruchomość znajduje się w granicach Warszawy, około **10–15 minut samochodem od centralnej części Ursynowa**, zależnie od natężenia ruchu. Dużym atutem lokalizacji jest bliskość Południowej Obwodnicy Warszawy S2, trasy S7, węzła Lotnisko oraz połączenia kolejowego. Pozwala to prowadzić działalność blisko miasta, bez konieczności kupowania znacznie droższego gruntu w zwartej zabudowie Ursynowa.

Przeznaczenie i możliwości zabudowy

Teren jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Zachodniego Pasma Pyrskiego w rejonie ul. Spornej i znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem **D1 U/P – tereny usług i produkcji**. Plan dopuszcza między innymi funkcje usługowe, biurowe, administracyjne, handlowe, wystawiennicze, produkcyjne i magazynowe, a także działalność rzemieślniczą, gastronomiczną i sportową.

Najważniejsze parametry MPZP:

maksymalna wysokość zabudowy: 15 m

maksymalna intensywność zabudowy: 1,5

maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%

Przy powierzchni około 7 600 m² daje to matematycznie możliwość uzyskania około **3 000 m² powierzchni zabudowy po obrysie**.

Dokładna chłonność będzie zależała między innymi od linii zabudowy, miejsc parkingowych, drogi pożarowej, retencji, układu komunikacyjnego i sposobu doprowadzenia mediów.

Teren może zostać wykorzystany przykładowo pod:

siedzibę firmy instalacyjnej, technicznej lub wykonawczej,
showroom połączony z magazynem,
niewielki park usługowo-magazynowy,
hurtownię techniczną lub budowlaną,
centrum ogrodnicze albo ekspozycję architektury ogrodowej,
lekki zakład montażowy lub produkcyjny,
magazyn e-commerce, self-storage albo zaplecze serwisowe.

Ze względu na obecny stan dojazdu nieruchomość najlepiej odpowiada działalności obsługiwanej samochodami osobowymi, busami i lekkim transportem dostawczym. Nie jest obecnie przedstawiana jako teren pod ciężką logistykę ani bazę generującą stały ruch samochodów ciężarowych.

Dojazd i planowany układ komunikacyjny

Obecny dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ul. Spornej, która na tym odcinku ma charakter drogi nieutwardzonej.

Miejscowy plan przewiduje docelową realizację ulic Spornej i Hołubcowej oraz rozwój węzła komunikacyjnego przy stacji Warszawa Dawidy. Dla terenu D1 U/P plan wskazuje docelową obsługę komunikacyjną od strony ul. Hołubcowej. Realizacja tego układu może w przyszłości dodatkowo zwiększyć atrakcyjność i dostępność nieruchomości, jednak obecnie nie ma potwierdzonego terminu wykonania drogi w docelowym standardzie.

Media

Teren jest obecnie **nieuzbrojony**, a sieci wodociągowa, kanalizacyjna i pozostałe media nie znajdują się bezpośrednio przy nieruchomości.

Realizacja inwestycji będzie wymagała uzyskania warunków technicznych od operatorów oraz ustalenia zakresu ewentualnej rozbudowy sieci. Dla zainteresowanego inwestora możemy udostępnić posiadane materiały planistyczne oraz pomóc w uzyskaniu informacji dotyczących możliwych punktów przyłączenia i dalszej procedury.

Planowany parking P+R Warszawa Dawidy

Fragment skrajnej części nieruchomości znajduje się w obszarze oznaczonym w planie symbolem **KD-PR**, przeznaczonym pod planowany parking Parkuj i Jedź przy stacji Warszawa Dawidy.

Pozostała zasadnicza część kompleksu znajduje się w terenie D1 U/P. Szczegółowa granica obszaru KD-PR zostanie przedstawiona zainteresowanemu kupującemu na oficjalnym rysunku miejscowego planu. Sam zapis planistyczny nie powoduje automatycznego przejścia gruntu przez miasto.

Dla kogo jest ta nieruchomość?

To teren dla inwestora, który potrafi spojrzeć na rozwój południowej Warszawy w dłuższej perspektywie i poszukuje dużej powierzchni w granicach miasta, z jasno określonym przeznaczeniem gospodarczym.

Największą wartością nieruchomości jest połączenie znacznego metrażu, bliskości Ursynowa, S2 i S7, obowiązującego MPZP oraz możliwości stworzenia własnej siedziby firmy lub niewielkiego projektu komercyjnego.

Posiadamy materiały dotyczące MPZP, mapy terenu oraz wstępną analizę możliwych kierunków zagospodarowania. Szczegółowe informacje udostępniamy zainteresowanym po kontakcie. **Zapraszam do rozmowy, oraz obejrzenia nieruchomości na miejscu.**

Michał Krzemiński

Telefon: 530 467 752

E-mail: m.krzeminski@muvon.pl

Strona internetowa: www.muvon.pl

Doradcy finansowi współpracujący z Muvon Nieruchomości pomagają w organizacji formalności niezbędnych do uzyskania kredytu.

Powyższa oferta ma charakter informacyjny i nie jest ofertą w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Opis nieruchomości został sporządzony na podstawie informacji uzyskanych od właściciela i może być aktualizowany.

Skontaktuj się z nami w celu zapoznania się ze szczegółami oferty. Kontakt: Michał Krzemiński tel: 530467752

m.krzeminski@muvon.pl

DANE KONTAKTOWE

Telefon:

530467752

Email:

m.krzeminski@muvon.pl

Osoba kontaktowa:



Muvon Nieruchomości

Biuro nieruchomości

Data dodania ogłoszenia: 2026-08-18 19:30:10

