

## NOWE OSIEDLA



**OSIEDLE WILNO** ma mieć własną stację kolejową, skąd mieszkańcy będą dowożeni do dworca Warszawa Wileńska



## MIASTO W MIEŚCIE

**SAMOWYSTARCZALNE OSIEDLE – Z WŁASNymi SKLEPAMI, DROGAMI I SZKOŁAMI – TO ŚWIETNY POMYSŁ. POD WARUNKIEM ŻE DEWELOPER NIE WYCOFA SIĘ Z OBIETNIC BUDOWY INFRASTRUKTURY.**

ALEKSANDRA KOZICKA-PUCH

W stolicy powstają kolejne wielkie osiedla dla co najmniej 2 tys. mieszkańców. W odróżnieniu od pionierów, Miasteczka Wilanów i mokotowskiej Mariny, których infrastruktura pozostawia wiele do życzenia, nowe osiedla mają mieć wszystko, co potrzebne do życia. – Nie będą to już enklawy dla zamożnych – mówi Michał Kosyrz, wiceprezes firmy analitycznej redNet Property Group. – Deweloperzy kładą nacisk na to, by stanowiły integralną część tkanki miejskiej.

Wielkie osiedla dla tysięcy mieszkańców wznoszono masowo w czasach socjalizmu. Później powstawały bardziej kameralne budynki i osiedla. Dopiero projekt Miasteczka Wilanów budowanego przez kilkunastu polskich i zagranicznych deweloperów dorównywał skalą osiedlom z lat 70. ubiegłego wieku. Projekt zrealizowano już w 60 procentach, a docelowo ma w nim zamieszkać 35-60 tys. osób. Koncepcje osiedla przygotowywano bardzo starannie, ale w trakcie realizacji deweloperzy zaczęli się stopniowo

wycofywać z budowy dróg, sklepów, żłobków, przedszkoli i szkół. Z szumnie zapowiadanych planów infrastrukturalnych zrealizowano niepełna 30 procent.

### WARSZAWSKA LITWA

Działka przy ulicy Klukowskiej w sąsiedztwie Zacisza, na której Dom Development buduje osiedle pod nostalgiczną nazwą Wilno, leży 600 metrów od linii kolejowej. Do końca 2013 roku deweloper postawi stację, z której będą mogli korzystać mieszkańcy osiedla (dojazd kolejką do stacji Warszawa Wileńska, przy której ma być druga linia metra, zajmie około czterech minut). Koszt budowy stacji składającej się z dwóch peronów, przejścia podziemnego z windami dla niepełnosprawnych i automatami biletowymi wyniesie około 6 mln zł. Obok powstaną parking i zajezdnia autobusowa. – Autobus będzie jeździł na teren osiedla, a jego rozkład jazdy zostanie skorelowany z kursowaniem pociągów – zapewnia Radosław Biełliński z Dom Development.

Wilno będzie nieco mniejsze od Miasteczka Wilanów. W kilkunastu niskich, kilkupiętrowych budynkach zaplanowano dwa tysiące mieszkań (projekt realizowany będzie etapami). Jesienią deweloper odda dwa budynki, w których będzie 130 mieszkań. Koszt: od 6025 do 6670 zł za metr kwadratowy. Na osiedlu mają powstać sklepy, salon fryzjerski, apteka, restauracja oraz inne punkty usługowe.

Układem ulic osiedle ma nawiązywać do stolicy Litwy, więc ważnym elementem będzie charakterystyczny dla tego miasta system placów. Na pierwszym z nich, Ratuszowym, ma stanąć monumentalny zegar z kurantem oraz fontanną ozdobioną rzeźbami kąpiących się dzieci. Nazwy ulic, skwerów, bulwarów mają być związane z ważnymi miejscami w Wilnie. Elewacje budynków ozdobią murale i tablice upamiętniające ludzi nauki i sztuki, których losy spłyły się z Wilnem i wpłynęły na historię Polski. – Sercem osiedla będzie plac Ostrej Bramy z kawiarniami, sklepami, fontannami i ławkami, który połączy się szerokim zadrzewionym bulwarem ze stacją kolejową – mówi Radosław Biełliński.

### SPACERKIEM DO CENTRUM

Większość nowych osiedli budowanych jest na peryferiach miasta (na przykład Saska i Młoda Praga na Pradze-Południe). W centrum bowiem ze świecą szukać działki o wystarczającej powierzchni. Z jednym wyjątkiem. Jest nim powstająca między ulicami Kolejową i Sienną 19. Dzielnica, osiedle budowane przez hiszpańskiego dewelopera, firmę Pro Urba. Ta lokalizacja

## NOWE OSIEDLA



**19. DZIELNICA** kusi architekturą – elewacje budynków przypominają obrazy Pietra Mondriana



**MIASTECZKO URSUS** stawia na edukację: oprócz przedszkola na osiedlu będzie wyższa uczelnia

jest znakomita. Inwestycja powstaje zaledwie 200 metrów od leżącego na granicy Ochoty i Śródmieścia placu Zawiszy. To działka z odzysku. Jeszcze kilka lat temu mieściły się na niej zabudowania przemysłowe produkującego urządzenia i elementy zbrojeniowe Bomaru. Deweloper pozbył się większości zabudowań fabrycznych, a kilkunastopiętrowy biurowiec przedsiębiorstwa wysadził w powietrze. Teraz powstanie tu dziesięć budynków, a w nich 1500 mieszkań. W pierwszym etapie inwestycji, który właśnie rozpoczęto, powstają dwie kamienice z elewacjami wypełnionymi szkłem

i elementami drewnianymi. W budynkach znajdzie się 296 lokali. Za metr kwadratowy mieszkania trzeba będzie zapłacić od 9 do 12,5 tys. zł.

Lokale usługowe (sklepy, kawiarnie i restauracje) zajmować mają parter, a czasem i drugie piętro budynków. – To będzie samowystarczalna część miasta z własnym zapleczem handlowo-usługowym i rozbudowaną infrastrukturą – zapewnia Katarzyna Kajak z Pro Urba. Nawet gdyby zabrakło infrastruktury, nie byłoby to tak bolesne, jak w Wilanowie. Z osiedla do skrzyżowania Alei Jerozolimskich i Marszałkowskiej

można dotrzeć na piechotę w piętnaście minut.

Firma chce przyciągnąć klientów także wysoką klasą architekturą. Osiedle zaprojektowała pracownia JEMS Architekti, jedna z najlepszych w Polsce. – Wzory artystyczne 19. Dzielnicy to wartość dodana, niewliczona w cenę – zapewniają przedstawiciele spółki.

### MIESZKAĆ W FABRYCIE

Prawdziwy gigant ma również powstać w Ursusie, na terenie zlikwidowanej fabryki traktorów. Dzisiaj ten obszar mógłby pełnić rolę dekoracji do filmu wojennego; budynki przemysłowe są zdeformowane, okna powybijane, drzwi powyrywane. Za kilka lat jednak ma to być tętniące życiem Miasteczko Ursus.

Deweloper, firma Celtic Property Developments, która za 100 mln zł kupiła działkę od syndyka fabryki traktorów, planuje budowę kilkadziesiątu domów. Docelowo będzie w nich ponad 10 tys. lokali, w których ma zamieszkać około 30 tys. osób. Teren jest ogromny – działka zajmuje 60 hektarów. To 10 razy więcej niż 19. Dzielnica.

Pierwszy etap ma obejmować budowę mieszkań wzdłuż ulicy Traktorzystów. Oczywiście także i w tym przypadku deweloper obiecuje całą infrastrukturę. Ale nie ograniczy się ona do sklepów i restauracji. Na osiedlu, w budynkach dawnej modelarni, w których niegdyś powstawały projekty maszyn, znajdzie się szkoła wyższa (list intencji w tej sprawie został już podpisany z Wyższą Szkołą Zarządzania i Prawa im. Heleny Chodkowskiej w Warszawie). Osiedle będzie mieć także własną elektrociepłownię gazową, którą za około 100 mln zł chce wybudować koncern Polenergia (w ciepło i prąd zaopatrzyć ma także część starego Ursusa).

Pięć budynków poprzemysłowych zostanie odnowionych pod opieką konserwatora zabytków. Ceny mieszkań i projekty osiedla nie są dokładnie znane. Deweloper czeka na zmiany gminnych planów zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą stawiać budynki mieszkalne na działce mającej dotychczas przeznaczenie przemysłowe. – Gdy tylko plany zostaną zmienione, ruszamy z budową – deklaruje Urszula Łoś z Celtic Property Developments.

Wygląda więc na to, że deweloperzy zaczynają naśladować dekadę gierkowską. Z tą jednak różnicą, że stawiają nie tylko na ilość, ale i na jakość. Przynajmniej w deklaracjach.

ALEKSANDRA KOZICKA-PUCH