

Wola wystrzeli w górę

Przemiany | Ekskluzywne apartamenty – sprzedane, choć jeszcze niewybudowane – biura, baseny i restauracje – to wszystko ma powstać w ciągu trzech lat w centrum byłej robotniczej dzielnicy

**MONIKA GÓRECKA-CZURYŁŁO
AGATA MADAJ**

Czasy, gdy Wola była przedmieszciami Warszawy, minęły bezpowrotnie. Nie ma już browarów, gorzelnii i cegielni, nad dzielnicą przestały górować fabryki przemysłu ciężkiego. Na dużych obszarach poprzemysłowych i wąskich działkach powojskowych między istniejącymi budynkami jak grzyby po deszczu wyrastają dziś strzeliste biurowce i apartamentowce.

Najszybciej przeobraża się rejon ul. Towarowej, Prostej i Grzybowskiej. Planisci są zgodni, że to właśnie Towarowa będzie główną osią północ – południe Warszawy XXI wieku.

Lakomy kasek dla inwestorów

Na niewielkim terenie ograniczonym ulicami Towarową, Prostą, Żelazną i Grzybowską wyrosnie w sumie aż osiem wież liczących od 18 do 38 kondygnacji. Pojawi się też sześć 13-kondygnacyjnych punktowców i kilka niższych wieżowców.

Pierwsze wieże już stoją. Przy Grzybowskiej wystrzeliły w górę Warsaw Trade Tower i hotel Hilton.

W planach są następne. – O tym terenie mówi się Wola, ale jest to właściwie centrum miasta, kilometr od Pałacu Kultury i Nauki. Skoro jest możliwość, by budować w samym sercu stolicy, nie można z niej nie skorzystać – uważa pełnomocnik zarządu hiszpańskiej firmy Pro Urba Jacek Putaj.

Spółka przymierza się aż do dwóch dużych inwestycji w rejonie ul. Towarowej. W miejscu efektownie wyburzonego przed miesiącem biurowca dawnych zakładów Waryńskiego powstanie „mała dzielnica” – osiedle z 1300 mieszkaniami, które projektuje pracownia JEMS Architekti. Trochę dalej, na rogu ul. Towarowej i Prostej, Pro Urba postawi centrum biznesowo-apartamentowe zamknięte w dwóch wieżach – 38- i 18-piętrowej. Na dolnych kondygnacjach ulokowane będą powierzchnie handlowe oraz biura, powyżej nich znajdzie się część

mieszkańcowa. Przygotowanie projektu kończy właśnie pracownia architektoniczna Andrzej Choldziński. – Obie inwestycje planujemy rozpocząć pod koniec roku – zapowiada pełnomocnik zarządu Pro Urba Jacek Putaj.

Najpierw wystrzeli wieże

Centrum biznesowo-apartamentowe Pro Urba to niejedyny drapacz chmur, które niebawem pojawią się w okolicy.

Także dwie inwestycje planuje w tym rejonie Ghelamco. Na rogu Prostej i Towarowej wyrosnie prawie stumetrowa wieża, a na terenie byłych zakładów graficznych

Towarowa będzie główną osią północ południe Warszawy XXI wieku. Przejmie funkcję, którą wcześniej spełniał Trakt Królewski, a później ulica Marszałkowska i Jana Pawła II

u zbiegu Grzybowskiej i Towarowej stanie kompleks biurowo-mieszkalniowy z dużym zieleniem.

Najszybciej powstaną dwie 80-metrowe wieże Platinum Tower przy ul. Grzybowskiej 59/61, które wybuduje firma Atlas Estates. Będą one częścią kompleksu, w skład którego wejdzie działający już hotel Hilton, centrum konferencyjne i spa, kasyna i galerie.

W wieżach znajdzie się 400 luksusowych apartamentów. – Na dwóch ostatnich piętrach będą penthouse’y o powierzchni nawet 230 mkw. z ogrodami zimowymi i tarasami – zachwala Zofia Biskot z biura prasowego firmy. – Elewacja budynków będzie szklana, a w najniższych partiach kamienna,

co ma podkreślać miejski charakter obiektu. Budowa już się rozpoczęła.

W grudniu przy ul. Grzybowskiej pojawi się kolejna wieża, którą zbuduje Irlandzka Grupa Developerska.

– Na 27 piętrach znajdzie się 250 apartamentów. Ich szacowana cena: od 14 do 22 tys. zł za mkw. – wyjaśnia Agnieszka Nieman z biura prasowego IGD. – Na miejscu będzie basen, fitness, restauracja.

Zasłonić kolosa

Budowę wieży w tym rejonie Woli rozpoczął już Marvipol. Szklany, wąski budynek, który stanie przy ul. Prostej, zasłoni część ową białą, surową ścianę budynku J.W. Construction. Autorem projektu jest prof. Stefan Kuryłowicz.

– Prosta Tower swoją geometrią wpisuje się w bryły sąsiednich budynków, ale powierzchnie wieżowca są miękkie i fałtujące. Szklana kurtyna nałożona na budynek od strony ulicy ma wyciszać pomieszczenia wewnątrz i zapewniać im dostęp dziennego światła – tłumaczy architekt.

Na dolnych kondygnacjach wieży znajdą się biura, wyżej 40 ekskluzywnych apartamentów i fitness club. Cena 1 mkw. mieszkania w Prosta Tower waha się od 15 do 20 tys. zł.

– Największe apartamenty o powierzchni 230 mkw. mamy już sprzedane – mówi dyrektor marketingu Marvipolu Agnieszka Stepien.

Kolejnych sześć wysokościowców wyrosnie w kwadracie ulic Towarowa, Pańska, Miedziana, Srebrna. Postawi je hiszpańska firma Torca, która kupiła teren zajmowany dziś przez centrum meblowe Jupiter. Centrum ma zostać zburzone.

– Jednak nie wcześniej niż na początku 2009 roku – mówi prezes Torca Henryk Folek.

Szklana geometria

Apartamentowce, choć już nie wieże, będzie budowała niedaleko także hiszpańska Acciona. Na wąskiej działce między ulicami Prostą i Pańską postawi dwa budynki dostosowane linią zabudowy do okolicznych obiektów: od strony ul. Pańskiej sześciopiętrowy, a od

ul. Prostej dziewięćpiętrowy. Znajdzie się w nich 168 mieszkań, a na ostatnich piętrach apartamenty. Pierwsze piętro przeznaczono na biura. Projektant, Studio Lamela, zaplanował architekturę geometryczną z wieloma przeszkleniami. Będą np. loggie z przesuwanymi szklanymi drzwiami, a od ul. Prostej szklana elewacja. Inwestor czeka na warunki zabudowy.

Ale prawdziwa rewolucja szykuje się w miejscu dawnych Browarów Warszawskich w rejonie ulic Grzybowskiej, Wroniej i Chłodnej. Hiszpańska spółka GP Investment planuje tam budowę ogromnego osiedla z 1500 mieszkaniami. W planach są też centrum handlowe, hotel i gigantyczny podziemny parking. Koncepcję opracowały dla Hiszpanów pracownice JEMS i MWH Architekti.

Opanować chaos

Władze Woli cieszą się, że dzielnica się rozwija, ale nie ukrywają niepokojów. – Zupełnie nie kontrolujemy tych inwestycji – mówi burmistrz Marek Andruk. – Nie dlatego, że nie chcemy, ale dlatego, że decyzje zapadają w miejskim ratuszu, a nie w dzielnicy. My dostajemy tylko do wiadomości wydane już warunki zabudowy.

Burmistrz przyznaje, że bezpośredni nadzór dzielnicy nad inwestycjami byłby korzystny dla mieszkańców.

– Moglibyśmy ustalić z deweloperem współfinansowanie budowy parkingów, chodnika, ulicy, kanalizacji czy aranżację zieleni – mówi.

Dodaje, że taki brak informacji w przyszłości będzie skutkował kłopotami społecznymi. – Mam przykład sąsiadów, czyli Bemowa. W ciągu kilku lat przybyło tam kilka tysięcy mieszkań i efekt jest taki, że do wolskich przedszkoli mamy kolejną 800 dzieci właśnie z tamtej dzielnicy. To samo będzie za chwilę ze szkołami. A najbardziej obawiam się o komunikację. Która ulica obsłuży te wieże? Wąziutka Łucka czy Grzybowska, którą już teraz trudno przejechać?

O zbaginnych skutkach przeniesienia decyzji urbanistycznych



- 1 Dwie wieże Pro Urba
 - 2 Osiedle mieszkaniowe Pro Urba
 - 3 Wieża Ghelamco
 - 4 Osiedle Acciona
 - 5 Centrum mieszkaniowo-biurowe Torca
 - 6 Prosta Tower - Marvipol
 - 7 Centrum biurowo-mieszkalniowe Ghelamco
 - 8 Platinum Towers - Atlas Estates
 - 9 Wieża IGD
 - 10 Osiedle mieszkaniowe GP Investment
 - 11 Hotel Hilton
 - 12 Warsaw Trade Tower
- planowane budynki
■ budynki istniejące



Grzegorz Buczek

opinia

Agresywne podejście do przestrzeni



urbanista,
członek
SARP

Na początku lat 90. na Woli było dużo terenów poprzemysłowych. Niestety, syndycy upadłych zakładów nie dali się namówić do zrobienia planów miejscowych. Pozwolenia na budowę wydawano, wpisując szczegóły w istniejący plan ogólny. Aż Dembud zrobił wyłom. Na osiedlu przy ul. Łuckiej przekroczył tzw. warszawską wysokość dla tego obszaru: 6 – 8 kondygnacji. Dziś nie ma żadnej koncepcji rozwoju Woli. Prace

na planami miejscowymi idą powoli. A inwestorzy dostają warunki zabudowy na projekty, które nie są zgodne z zamysłami planistów. Lansowana jest absurdalna teza niektórych architektów, że plany miejscowe krepują wolność projektowania i różnorodność zabudowy. Trwa więc destrukcyjne dla ładu przestrzennego wydawanie bez planu decyzji o warunkach zabudowy dużych obszarów. A powinny one dotyczyć tylko zagospodarowania niewielkich działek, i to w sposób identyczny jak sąsiednich. Obserwujemy agresywne podejście do przestrzeni. Plan miejscowy dostosowuje się do warunków zabudowy, a nie odwrotnie. ■