

# WARSZAWSKA PRAGA ZMIENIA OBLICZE



2017

# WSTĘP

Praga przez lata uznawana była za jedną z mniej atrakcyjnych dzielnic Warszawy, zarówno pod względem inwestycyjnym, jak i potencjału społecznego. Przedwojenne fabryki i liczne zakłady przemysłowe zostały zamknięte, a liczne kamienice i budynki mieszkalne pozostawiono zaniedbane. Jednak wizerunek Pragi stale się zmienia, a dzielnica jest aktualnie postrzegana jako część miasta o niepowtarzalnym charakterze i jednocześnie z olbrzymim potencjałem. Dzięki rewitalizacjom i nowym inwestycjom, Praga sukcesywnie zyskuje w oczach warszawiaków, a jej szerokie zaplecze kulturalno-gastronomiczne zachęca wielu do spędzania wolnego czasu. Praski klimat przyciąga warszawską bohemę artystyczną, a dzielnica staje się kolebką kulturalną, kreatywną i artystyczną stolicy.

Celem niniejszego opracowania jest pokazanie zmieniającego się oblicza warszawskiej Pragi w wielu wymiarach. Zaczynając od historii dzielnicy przybliżamy historię wielu wyjątkowych miejsc, które zmieniając funkcję w ramach rewitalizacji nabierają nowego blasku. Są to zarówno projekty prowadzone przez prywatnych inwestorów, jak i liczne modernizacje realizowane przez miasto w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji. Szereg projektów o wyjątkowym charakterze i bogatej historii przyciąga teatry, kluby, galerie i liczne awangardowe przedsięwzięcia. W rezultacie, warszawska Praga coraz częściej określana jest mianem kulturalnego i artystycznego serca miasta. Wyjątkowy klimat dzielnicy docenia nie tylko bohema artystyczna. Jest to również lokalizacja dla biznesu, wybierana przede wszystkim przez branżę kreatywną, start-upy i freelancerów. Atrakcyjność tej części miasta jako lokalizacji biznesowej potwierdzają nowe inwestycje Google Campus Warsaw, Centrum Kreatywności Targowa dla branży kreatywnej, czy przygotowywany przez Microsoft inkubator dla startupów Startberry. Podkreślając wyjątkowość prawobrzeżnej części miasta nie sposób pominąć bardzo szerokiej oferty gastronomicznej i rozrywkowej Pragi, która nadaje jej zupełnie wyjątkowe oblicze.



Zajrzyj na Pragę



# HISTORIA

Historia prawobrzeżnej części Warszawy sięga czasów średniowiecza, kiedy nad Wisłą kształtowały się pierwsze osady, m.in. Kamion, część dzisiejszej Pragi Południe, czy Bródno. Od procesu ich kształtowania pochodzi nazwa Praga – na zalesionych obszarach „prażono” obszar pod budowę osad. Praga zyskała prawa miejskie w 1648 roku – nadał je wtedy osadzie król Władysław IV Waza. Aż do 1791 pozostawała odrębnym miastem. Po przyłączeniu do stolicy przez lata następowała intensywna industrializacja i urbanizacja tego obszaru. W czasach zaborów rejon ten był licznie zamieszkiwany przez ludność rosyjską, a celem zaborcy była pełna rusyfikacja – stąd na Pradze wiele rosyjskich akcentów. Jednym z nich jest cerkiew św. Marii Magdaleny, jeden z najbardziej rozpoznawalnych obiektów na Pradze, który wybudowano by utrwalić obecność społeczności rosyjskiej na prawym brzegu Wisły. Po długich staraniach wybudowano również kościół katolicki, katedrę św. Floriana, która obecnie jest siedzibą diecezji warszawsko-praskiej. Przełomową inwestycją na Pradze było zaprojektowanie sieci wodociągów przez Williama Lindleya, łączących ją z lewobrzeżną Warszawą oraz zakładanie ciągów kanalizacyjnych, które trwało od 1906 roku. Kolejno okresy I i II wojny światowej na stałe wpisały się w historię Pragi.

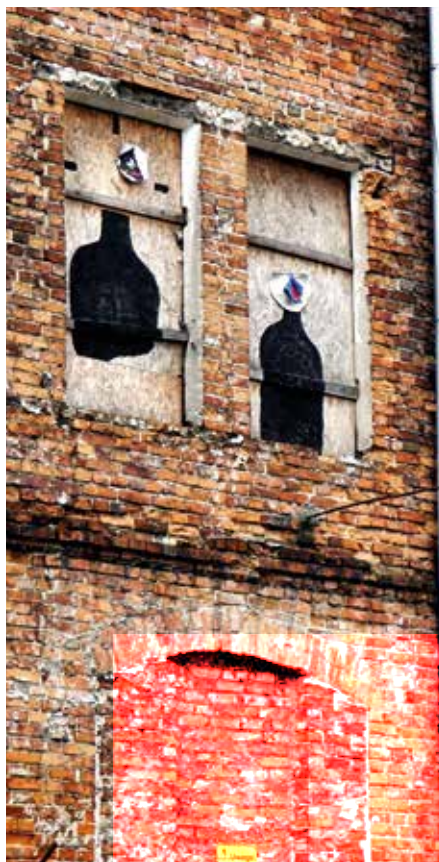


We wrześniu 1939 roku Praga była zaporą obronną przeciwko wojskom niemieckim. W sierpniu 1944 roku żołnierze AK Obwodu Praskiego przystąpili do powstania warszawskiego, jednak pomimo zdobycia gmachu Dyrekcji Kolei przy ulicy Targowej, nie udało się im zdobyć innych węzłowych miejsc dzielnicy. Podczas wojny, w porównaniu do lewobrzeżnej strony Wisły, warszawska Praga została zniszczona w dużo mniejszym stopniu i stała się chwilowym skupiskiem warszawiaków ściągających z różnych stron Polski. Stosunkowo szybko dzielnica zaczęła odradzać się na nowo i tętnić życiem. Charakter Pragi był mocno zdominowany przez przemysł, liczne fabryki i ośrodki produkcyjne, ale powstawały również nowe osiedla mieszkaniowe zmieniające architekturę i krajobraz dzielnicy.





# REWITALIZACJE





Zmieniający się charakter Pragi, jej ożywienie gospodarcze i społeczne to działania w ramach szeroko pojętej rewitalizacji dzielnicy. Skupiają się one na poprawie jakości życia mieszkańców, zmianach przestrzennych, integracji społecznej oraz działaniach na rzecz aktywizacji zaniedbanych terenów przemysłowych lub zmiany charakteru ich działalności. Rewitalizacja obejmuje również akcje społeczne przyczyniające się do zwiększania liczby nowych miejsc pracy, zmniejszenia przestępczości, pomocy potrzebującym czy nawet zachowania dziedzictwa kulturowego, a w tym modernizację i ochrona zabytków. Władze miasta aktywnie działają w ramach Zintegrowanego Programu



Rewitalizacji na lata 2014-2022 a prawobrzeżna część Wisły odczuwa zarówno zwiększenie liczby działań inwestycyjnych, jak i aktywizacji społecznej i kulturalno-edukacyjnej. Poza projektami już zrealizowanymi miasto oraz inwestorzy prywatni mają w planach zmianę charakteru Pragi, poprzez rewitalizację terenów przemysłowych oraz nadanie im nowej funkcji. Założenia obejmują m.in. modernizację wielu kamienic, budowę nowoczesnych osiedli mieszkaniowych, działania wspierające przedsiębiorczość i innowacyjne start-upy, pomoc młodym ludziom z pomysłem na biznes, a także tworzenie miejsc zachęcających warszawiaków do spędzania wolnego czasu właśnie na Pradze.



|                    |      |                              |
|--------------------|------|------------------------------|
| Projekty mixed-use | 01 / | Koneser                      |
|                    | 02 / | Soho Factory                 |
|                    | 03 / | Port Praski                  |
|                    | 04 / | Bohema                       |
| Kamienice          | 05 / | Centrum Kreatywności Targowa |
|                    | 06 / | Teatr Baj                    |
|                    | 07 / | Muzeum Warszawskiej Pragi    |
|                    | 08 / | Sinfonia Varsovia            |
|                    | 09 / | Bazar Różyckiego             |
|                    | 10 / | Centrum Młodych              |
| Projekty mieskie   | 11 / | Brzeska 18                   |
|                    | 12 / | Targowa 21                   |
|                    | 13 / | Jagiellońska 22              |
|                    | 14 / | Okrzei 26                    |
|                    | 15 / | Kępna 15                     |





## 01 / KONESER

ul. Żąbkowska 27/31  
<http://koneser.eu/>

### Kiedyś

Koneser to jeden z najciekawszych obiektów na Pradze, zbudowany w 1897 roku z charakterystycznej czerwonej cegły. Warszawska Wytwórnia Wódek składała się z kilku budynków o różnym przeznaczeniu, m.in. obejmowała hale produkcyjne, magazyny, warsztaty, także budynki mieszkalne i szkołę. Okres 20-lecia międzywojennego to lata świetności Konesera. Wytwórnia zatrudniała ponad 400 osób i produkowała do ćwierć miliona butelek alkoholu w ciągu doby. Lata II Wojny Światowej drastycznie pogorszyły sytuację fabryki, jednak produkcję wznowiono w latach 50-tych. Zakłady zamknięto w 2007 roku.

### Dziś

Inwestorzy BBI Development i Liebrecht & Wood realizują obecnie rewitalizację Centrum Praskiego Koneser. Projekt mixed-use wpisujący się w trendy lifestylowej przestrzeni miejskiej, przewiduje zaadoptowanie postindustrialnych przestrzeni na funkcje biurowe, handlowe, hotelowe, mieszkalne, kulturalne i rozrywkowe. Rewitalizacja dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek w samym sercu Starej Pragi obejmuje dostosowanie przestrzeni do funkcji gastronomicznej (niemal 30 lokali restauracyjnych, kawiarni i barów), 3-gwiazdkowy hotel Moxi sieci Marriott International ze 141 pokojami, 25.500 m<sup>2</sup> przestrzeni biurowej, przestrzeń handlową czy targ żywności i eko-bazar.

## 02 / SOHO FACTORY

ul. Mińska 25  
<http://www.sohofactory.pl/>

### Kiedyś

Soho Factory to tereny Kamionka, będącego jednym z najstarszych obszarów prawobrzeżnej Wisły. Dawniej funkcjonowały tu liczne fabryki i rozwijał się głównie przemysł branży metalowej. W okresie międzywojennym był to trzeci pod względem wielkości rejon przemysłowy w Warszawie. Funkcjonowały tu liczne fabryki, m.in. Zakłady Amunicyjne czy Warszawska Fabryka Motocykli.

### Dziś

Soho Factory to częściowo nowoczesna, częściowo zrewitalizowana przestrzeń miejska łącząca funkcję mieszkaniową, biurową, kulturalną i gastronomiczną. Historyczne tereny poprzemysłowe przekształcono w przestrzeń dedykowaną artystom, kulturze i sztuce. Na terenach postindustrialnych regularnie odbywają się różnego rodzaju inicjatywy kulturalne, lifestylowe czy modowe, ale to również siedziba Teatru Niewielkiego i Muzeum Neonów. Soho Factory to jednocześnie inwestycja mieszkaniowa o dużej skali, realizowana przez kilku deweloperów, m.in. Verbel, Feniks, Wars, Kamion Cross, czy Rebel One, ale także przestrzeń biurowa przyciągająca branże kreatywne, domy mediowe, kancelarie prawne i usługi profesjonalne.



## 03 / PORT PRASKI

ul. Okrzei/ul. Sokoła  
ul. Jagiellońska/ ul. Wybrzeże Szczecińskie  
<http://www.portpraski.pl/Bohema>

### Kiedyś

Port Praski powstał na początku XX wieku i pełnił funkcję basenów portowych, a następnie został przejęty przez Żeglugę Warszawską do celów przeladunkowych. W latach 70. ubiegłego wieku użytkowany był jako pływająca przystań dla statków parowych, jednak w 1980 roku port zlikwidowano.

### Dziś

W 2012 roku rozpoczęto inwestycję Port Praski. Koncepcja architektoniczna zakłada realizację czterech dzielnic reprezentujących różne funkcje, mieszkaniową, biurową, i usługowo-rozrywkową. Pierwszą częścią jest Stara Praga, gdzie powstały pierwsze nowoczesne budynki mieszkalne, kolejne dwa są w budowie, a następne na etapie planowania. Pozostałe dzielnice to: Docklands (luksusowa część Portu Praskiego z restauracjami, butikami i przystań), City (dzielnica biznesowa) i Media Park (dzielnica mediów i technologii).



## 04 / BOHEMA

ul. Szwedzka 20  
<http://szwedzka20.okam.pl/>

### Kiedyś

Projekt Bohema zakłada rewitalizację terenów po dawnych fabrykach Schicht i Polleny. Pierwsze przedsiębiorstwa w tym miejscu powstały w 1899 roku. Kompleks pofabryczny stanowią budynki wzniesione z czerwonej cegły, na terenie znajduje się także historyczny komin. Kolejno działają tu fabryki Praga, Schicht i Pollena Uroda, która produkowała słynne mydło Białe Jeleń oraz proszek do prania Radion.

### Dziś

OKAM Capital, deweloper projektu Bohema, zakłada stworzenie nowego miejsca tętniącego życiem: miasto w mieście. Inwestor planuje realizację ok. 900 mieszkań oraz zapowiada również stworzenie w postindustrialnych budynkach przestrzeni handlowo-usługowo-rozrywkowej, powierzchni biurowych/co-workingowych, a także gastronomiczno-restauracyjnej.



# 05 / CENTRUM KREATYWNOŚCI TARGOWA

ul. Targowa 56  
http://firma.um.warszawa.pl/projekty/centrum-kreatywnosci-targowa-56/

## Kiedyś

Kamienica przy ulicy Targowej 56 została wybudowana w latach 1865-1897 dla warszawskiego przedsiębiorcy, spadkobiercy rodzinnego zakładu odlewniczego. W 1900 roku kamienicę zakupił Manas Ryba, który rozbudował obiekt, wznosząc 4-piętrową oficynę w latach 1912-13. Po wojnie, w latach 50. XX wieku, zbito fasadę i usunięto balkony od strony ulicy Targowej. Od 1996 roku kamienica widnieje w rejestrze zabytków.

## Dziś

Centrum Kreatywności Targowa to pierwsza tego typu inwestycja miejska dedykowana sektorowi kreatywnemu, wspierająca przedsiębiorców i innowacyjne start-upy, otwarta w 2016 roku. Centrum Kreatywności Targowa to inkubator przedsiębiorczości, czyli miejsce zrzeszające młodych ludzi mających pomysł na biznes, które zapewni im wsparcie oraz zaplecze techniczne i instytucjonalne. Lokalizacja w samym sercu warszawskiej Pragi, w zrewitalizowanej kamienicy Mintera z 1867 roku, tuż przy metrze Dworzec Wileński, Muzeum Warszawskiej Pragi oraz Bazarze Różyckiego ma przyczynić się do ożywienia gospodarczego tej części Warszawy.

# 06 / TEATR BAJ

ul. Jagiellońska 28  
http://teatrbaj.pl/

## Kiedyś

Budynek teatru został zaprojektowany w polskim stylu renesansowym. Był siedzibą Warszawskiej Gminy Starozakonnych im. Michała Bergsona, który składał się ze szkoły oraz miejsca do modlitw. Teatr Baj założono w 1928 roku i jest to najstarszy w Polsce teatr lalek.

## Dziś

M.st. Warszawa zapowiedziało modernizację najstarszego w Polsce teatru lalek dla dzieci. Rewitalizacja obiektu ma obejmować również przyległe do teatru przedszkole. Zakończenie prac remontowych planowane jest na 2019 rok.

# 07 / MUZEUM WARSZAWSKIEJ PRAGI

ul. Targowa 50/52  
http://muzeumpragi.pl/

## Kiedyś

Trzy łączące się budynki funkcjonujące pod jednym adresem Targowa 50/52 to jeden z ważniejszych punktów na mapie Pragi. Zespół budynków obejmował mniejszą kamieniczkę z 1819 roku, która obecnie jest najstarszym zachowanym budynkiem mieszkalnym na Pradze. W budynkach odkryto pozostałości żydowskich domów modlitewnych, o czym świadczą zachowane malowidła. Do 1939 roku była to również siedziba elementarnej szkoły wyznania mojżeszowego. Od 2003 r. wszystkie budynki widnieją w rejestrze zabytków.

## Dziś

W 2015 r. zakończono prace remontowe i adaptację kompleksu budynków przy ul. Targowej 50/52 dla Muzeum Warszawskiej Pragi. Inwestycja została sfinansowana częściowo ze środków unijnych i ma kluczowe znaczenie dla rewitalizacji Pragi nie tylko ze względu na swą funkcję kulturo- i miastotwórczą, lecz także społeczną – jako czynnik wzmacniający poczucie tożsamości mieszkańców na rewitalizowanym obszarze. Praga jako jedyna dzielnica w Warszawie posiada własne muzeum.

# 10 / CENTRUM MŁODYCH

ul. Inżynierska 1/79

## Kiedyś

Kamienica przy Inżynierskiej 79, należąca do Gelbfisza i Rotenberga została ukończona w 1900 roku i jest najstarszym obiektem na Inżynierskiej. W 1945 została przejęta przez władze miasta na mocy Dekretu Bieruta. W 2005 roku kamienicę wpisano do rejestru zabytków.

## Dziś

W grudniu 2016 roku na Pradze zostało otwarte Centrum Młodych, które jest główną siedzibą projektu „Wsparcie w starcie” skierowanego do osób w wieku 16-26 lat. W ramach programu rewitalizacji Pragi podjęto działania zrzeszające mieszkańców m.in. w projekcie „Wsparcie w starcie”, który łączy rozwój osobisty z aktywizacją zawodową i nauką kompetencji poszukiwanych na rynku pracy. Adres przy ulicy Inżynierskiej stanowi siedzibę organizacji, a młodzi ludzie mogą tu przyjść, porozmawiać, zapisać się do projektu i wziąć udział w warsztatach, czy po prostu napić się kawy, skorzystać z Internetu, spotkać się ze znajomymi.

# 08 / SINFONIA VARSOVIA

ul. Grochowska 272  
www.sinfoniavarsovia.org

## Kiedyś

Kompleks budynków przy ulicy Grochowskiej 272 został wzniesiony w latach 1898-1900 i stanowił gmach Instytutu Weterynarii SGGW. Lokalizacja gmachu uczelni nie była przypadkowa z tego względu, że na sąsiedniej posiadłości znajdowało się targowisko koni i była dostarczające studentom materiału badawczego.

## Dziś

W ramach priorytetowych projektów Zintegrowanego Programu Rewitalizacji przy ul. Grochowskiej 272 powstanie nowa siedziba Sinfonii Varsovii, warszawskiej orkiestry symfonicznej. Budowa obejmie salę koncertową na 1,8 tys. osób, miejsce na prezentacje teatralne, filmowe czy malarskie, multitekę oraz ogród w stylu francuskim. Ukończenie prac zaplanowano na rok 2021.

# 09 / BAZAR RÓŻYCKIEGO

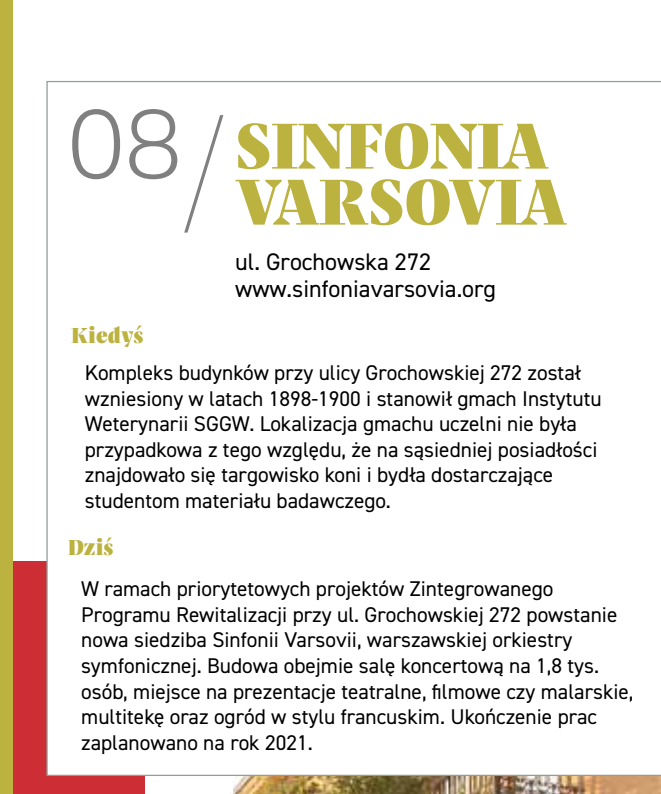
ul. Targowa 54

## Kiedyś

Bazar przy ul. Targowej 54 został założony pod koniec XIX wieku przez Juliana Różyckiego, warszawskiego inwestora, farmaceuty, właściciela kilku aptek. Targowisko wielokrotnie chciano zlikwidować, jednak za każdym razem spotykało się to ze sprzeciwem społecznym. W latach 50. bazar przejęło państwo, a w kolejnych dekadach handel na targowisku rozkwitał. Jeszcze w 2008 roku na bazarze handlowało niemal 250 kupców.

## Dziś

Obecnie trwają otwarte konsultacje społeczne dotyczące rewitalizacji historycznego Bazaru Różyckiego przy ulicy Targowej. Pierwsze koncepcje architektoniczne zakładają rekonstrukcję bramy, przestrzeń na stoliki kawiarniane, punkty usługowe, zieleń, taras oraz kreowanie targowiska jako miejsca spotkań mieszkańców Pragi. Odnowa targowiska ma być finansowana w ramach programu rewitalizacji Pragi.







## 11 / BRZESKA 18

<http://www.magmillon.pl/brzeska18/>  
[www.brzeska18.pl](http://www.brzeska18.pl)

### Kiedyś

Kamienica przy ulicy Brzeskiej 18 powstała w 1914 roku i ówczesnie była uznawana za jedną z najpiękniejszych na Pradze. W okresie 20-lecia międzywojennego znajdowała się w niej piekarnia i liczne manufaktury lokalnych rzemieślników. Po wojnie kamienica została zabrana prawowitym właścicielom. Od tego czasu niszczała, aż w końcu zdecydowano o jej rozbiórce. Wyburzenie jednak zostało wstrzymane, ponieważ kamienica została wpisana do rejestru zabytków.

### Dziś

Firma Magmillon podjęła się gruntownej renowacji kamienicy z przeznaczeniem na lokale handlowo-usługowe i mieszkalne. W kamienicy frontowej oraz trzech pozostałych budynkach otaczających patio znajdują się 54 apartamenty oraz 5 lokali handlowych. Prace budowlane zakończą się pod koniec 2017 roku a mieszkańcy wprowadzą się wiosną 2018 roku.



## 12 / TARGOWA 21

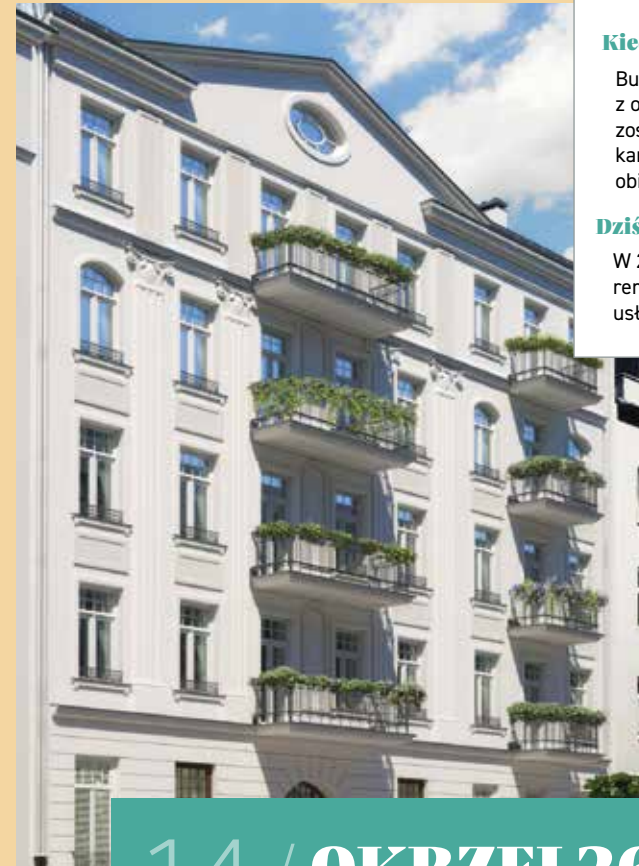
<https://www.fenixgroup.pl/targowa-21>

### Kiedyś

Kamienica przy ulicy Targowej 21 powstała w 1868 roku i od samego początku pełniła funkcję mieszkalną. Przez lata wojen i okupacji zmieniał się właściciel budynku, aż do 1945 roku kiedy przeszła na własność miasta. Sukcesywnie niszczące elewacje i zaniedbany ogólny stan budynku sprawił, że w 2003 roku zakwalifikowano kamienicę do rozbiórki. Jednak sprawę przejął Wojewódzki Konserwator i obiekt został wpisany do rejestru zabytków.

### Dziś

Rewitalizacji kamienicy podjęła się grupa inwestycyjna Fenix Group specjalizująca się w modernizacjach starych warszawskich kamienic. W 2016 zaczęto prace budowlane mające na celu odnowienie elewacji, nadbudowę jednej kondygnacji, odtworzenie oficyny, instalację wind i modernizację lokali mieszkalnych. Według założeń inwestora prace rewitalizacyjne potrwać 2 lata.



## 14 / OKRZEI 26

<https://www.fenixgroup.pl/okrzei-26>

### Kiedyś

Kamienica przy Okrzei 26 zwana też „Domem pod Sowami” została wybudowana w 1906 roku i do czasów współczesnych uznawana była za jeden z najpiękniejszych budynków na Pradze. W 2005 roku została wpisana do rejestru zabytków, a w roku 2008 po prawie 18 latach starań wróciła w ręce prawowitych spadkobierców, Państwa Massalskich.

### Dziś

Adres Okrzei 26 to kolejna inwestycja rewitalizacji kamienicy przez spółkę Fenix Group. Firma przejęła obiekt w 2010 roku, a prace remontowe rozpoczęły się w 2016. W obiekcie powstaną 42 mieszkania, apartamenty z tarasami oraz mieszkania dwukondygnacyjne.

## 13 / JAGIELLOŃSKA 22

<https://www.fenixgroup.pl/jagiellonska-22>

### Kiedyś

Budynek przy ulicy Jagiellońskiej 22 wzniesiono w latach 1911-1912 jako czteropiętrowy dom z oficyną. W czasach II Wojny Światowej kamienica została częściowo zburzona, jednak w 1950 roku została przebudowana z pominięciem oryginalnych zdobieni fasad i elewacji. Wyjątkowy charakter kamienicy podkreślają historyczne informacje dotyczące jej lokatorów. W okresie międzywojennym obiekt był zamieszkiwany przez wielu lekarzy i specjalistów, a także kilku urzędników.

### Dziś

W 2010 roku kamienicę zakupiła spółka Fenix Group, która w 2015 roku podjęła się generalnego remontu i modernizacji obiektu. Prace potrwać do 2018 roku, powstanie 28 mieszkań, lokale usługowo-handlowe, zainstalowana zostanie winda oraz odrestaurowana elewacja.



## 15 / KĘPNA 15

<https://www.fenixgroup.pl/kepna-15>

### Kiedyś

Ulica Kępna to jedna z najstarszych ulic warszawskiej Pragi. Kamienica pod numerem 15 została wybudowana w 1897 roku i służyła jedynie celom mieszkalnym. Od 1967 roku kamienica była własnością Skarbu Państwa.

### Dziś

Zabytkowa kamienica przy Kępnej 15 od 2015 roku jest w trakcie prac rewitalizacyjnych. Czterokondygnacyjny budynek z powrotem zostanie oddany do użytku w 2017 roku. Prace remontowe obejmują zarówno wnętrza przedwojennej kamienicy, jak i jej nietypową elewację.

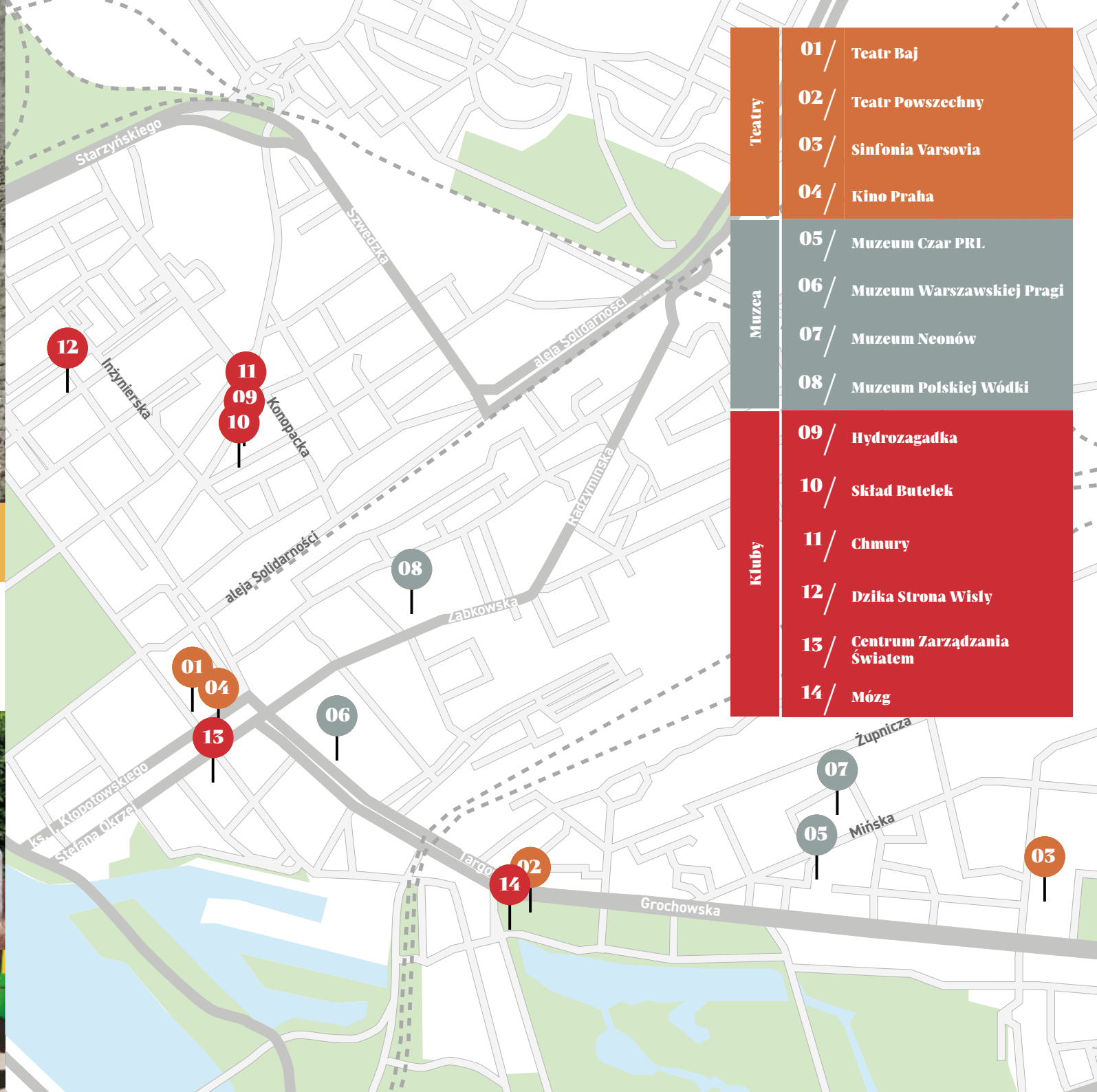








Niepowtarzalny charakter dzielnicy sprawił, że Praga stała się jednym z ważniejszych zagłębi kultury i sztuki teraźniejszej Warszawy. Prawobrzeżna część miasta cechuje się niezwykłym klimatem starych przedwojennych kamienic. Jej oryginalna, zabytkowa i postindustrialna zabudowa sprawiły, że Praga Północ stała się jedną z najciekawszych dzielnic, kolebką warszawskich artystów, miejscem łączącym historię, kulturę i sztukę. Znajdują się tu liczne teatry, galerie, kluby, kafejki i restauracje przyciągające zarówno Warszawiaków jak i turystów. Co roku organizowane są także liczne festiwale tworzące niezwykle praski klimat i zachęcające do odwiedzania okolic prawobrzeżnej Warszawy (m.in. Otwarta Żąbkowska, Urodziny Pragi, Noc Pragi, świąteczne kiermasze, Żąbkowska KULmixTURA czy Jarmark Floriański). Działają tu także Muzeum Warszawskiej Pragi, które w ciekawy sposób prezentuje historię dzielnicy. Na warszawskiej Pradze swoją siedzibę ma również Sinfonia Varsovia, polska orkiestra symfoniczna funkcjonująca od 1984 roku. Ponadto, artystyczny charakter Pragi podkreślają nietypowe murale, które nadają dzielnicy wyjątkowy klimat. Od 2009 co roku na Pradze odbywa się festiwal sztuki ulicznej Street Art Dopingu, którego głównym celem jest realizacja dzieł największych międzynarodowych twórców murali, działających w przestrzeni publicznej. O praskie murale dbają również inni społeczni aktywiści, m.in. grupa Loesje.



|        |      |                             |
|--------|------|-----------------------------|
| Teatry | 01 / | Teatr Baj                   |
|        | 02 / | Teatr Powszechny            |
|        | 03 / | Sinfonia Varsovia           |
|        | 04 / | Kino Praha                  |
| Muzea  | 05 / | Muzeum Czar PRL             |
|        | 06 / | Muzeum Warszawskiej Pragi   |
|        | 07 / | Muzeum Neonów               |
|        | 08 / | Muzeum Polskiej Wódki       |
| Kluby  | 09 / | Hydrozagadka                |
|        | 10 / | Skład Butelek               |
|        | 11 / | Chmury                      |
|        | 12 / | Dzika Strona Wisły          |
|        | 13 / | Centrum Zarządzania Światem |
|        | 14 / | Mózg                        |





## 01 / TEATR BAJ

ul. Jagiellońska 28  
<http://teatrbaj.pl/>

Jeden z najskynniejszych teatrów dla dzieci w Warszawie. Na uwagę zasługują także sam budynek - to dawny gmach wychowawczy Warszawskiej Gminy Starozakonnych im. Michała Bergsona. Mieścił szkołę i przytułek dla żydowskich dzieci oraz dom modlitewny. Bryła budynku nawiązuje stylem do polskiego renesansu.

## 02 / TEATR POWSZECHNY

ul. Zamyskiego 20  
<http://www.powszechny.com/>

Teatr Powszechny został założony w 1944 roku przez Zygmunta Hübnera, a obecnie oferuje szeroki wybór spektakli od klasycznych do współczesnych dramatów. Motto teatru „Teatr, który się wtrąca”, podkreśla rolę teatru w obronie wolności słowa i wolności twórczej.

## 03 / SINFONIA VARSOVIA

ul. Grochowska 272  
<http://www.sinfoniavarsovia.org/pl/>

Orkiestra symfoniczna Sinfonia Varsovia została założona w 1984 roku, występowała na wielu renomowanych festiwalach i regularnie bierze udział w najważniejszych imprezach muzycznych w Polsce. Orkiestra jest instytucją kulturalną zarządzaną przez władze miasta Warszawy. Siedziba Orkiestry Sinfonia Varsovia jest dawnym Instytutem Nauk Weterynaryjnych, ale na etapie planowania znajduje się nowa sala koncertowa mieszcząca 1,8 tys. osób. Pierwszy koncert w nowym obiekcie może odbyć się w 2022 roku.

## 04 / KINO PRAHA

ul. Jagiellońska 26  
<http://www.kinopraha.pl/>

Kino Praha to pierwsze powojenne kino w Warszawie, zostało wybudowane w 1949 roku. Składało się z dwukondygnacyjnej sali kinowej mieszczącej łącznie 580 widzów. Budynek został wyburzony w 2005 roku, a na jego miejscu stanął nowy, sześciokondygnacyjny obiekt Centrum Praha z częścią biurową, usługową i trzysalowym multiplexem na 555 widzów, obecnie zwanym Nowe Kino Praha.

## 05 / MUZEUM CZAR PRL

ul. Głucha 3a  
<http://czarprl.pl/>

Muzeum zostało otwarte na terenie dawnej Fabryki PZO w 2014 roku i jest to pierwszy tego typu obiekt w Polsce. Szczegółowość eksponatów pozwala cofnąć się w czasie i doświadczyć stylu życia poprzedniego ustroju. Dzięki licznym wystawom, miejsce to ma niezwykle charakter, a liczne oryginalne przedmioty typowe dla czasów PRLu tworzą niepowtarzalny klimat.



## 07 / MUZEUM NEONÓW

ul. Mińska 25  
<http://www.neonmuzeum.org/>

Muzeum Neonów jest jednym z najbardziej unikalnych muzeów w Warszawie. Wystawa poświęcona jest dokumentacji oraz zachowanym powojennym neonom. Zbiory muzeum liczą już setki reklam świetlnych a ich kolekcja wciąż rośnie.

## 06 / MUZEUM WARSZAWSKIEJ PRAGI

ul. Targowa 50/52  
<http://muzeumpragi.pl/>

Muzeum Warszawskiej Pragi jest jednym z pierwszych powstałym na terenie prawobrzeżnej Warszawy, przedstawiającym jednocześnie historię tej części miasta. Muzeum powstało przy aktywnym zaangażowaniu lokalnej praskiej społeczności i mieści się w jednej z najstarszych kamienic w dzielnicy.



## 08 / MUZEUM POLSKIEJ WÓDKI

ul. Żąbkowska 27/31  
<http://koneser.eu/en/museum/>

W kompleksie Centrum Praskie Koneser, gdzie przez wiele lat działała Wytwórnia Wódek „Koneser”, jesienią 2017 roku zostanie otwarte Muzeum Polskiej Wódki. Głównym tematem wystawy, prezentującej ponad 600-letnią historię produkcji wódki, będzie lokalna tradycja produkcji znanej na całym świecie polskiej wódki.



## 09 / HYDROZAGADKA

ul. 11 listopada 22  
<http://www.hydrozagadka.waw.pl/>

Klub Hydrozagadka to zarazem kultowe i największe tego typu miejsce klubowe na warszawskiej Pradze. To lokal taneczny, a całonocne imprezy są wizytówką klubu. Odbývają się tu również liczne koncerty.

## 10 / SKŁAD BUTELEK

ul. 11 listopada 22  
<http://www.skladbutelek.pl/>

Skład Butelek mieści się w zagłębiu klubowo-rozrywkowym warszawskiej Pragi. Jedno z wielu klimatycznych miejsc prawobrzeżnej Warszawy. Odbývają się tu wiele koncertów na żywo przede wszystkim niszowych zespołów.

## 11 / CHMURY

ul. 11 listopada 22  
<http://www.facebook.com/kawiarniachmury/>

Kawiarnia Chmury to bezpośredni sąsiad Hydrozagadki. W Chmurach można posłuchać kameralnych koncertów, wziąć udział w targach artystycznych lub po prostu napić się kawy.

## 12 / DZIKA STRONA WISŁY

Plac Hallera 5  
<https://dsw.bilety24.pl/>

Kluboteatr Dzika Strona Wisły to jedno z najbardziej charakterystycznych miejsc Nowej Pragi. Siedziba kabaretu „Pożar w Burdelu” mieści około 150 widzów i skupia praską artystyczną komunę.

## 13 / CENTRUM ZARZĄDZANIA ŚWIATEM

ul. Okrzei 26  
<http://www.centrumswiata.com/>

Centrum Zarządzania Światem to jeden z najbardziej znanych praskich lokali. Jego hasłem przewodnim jest „Humor, muzyka, smak”. Poza całonocnym menu, warto tu zajrzeć na wernisaż, performance czy występ komediowy.



## 14 / MÓZG

ul. Zamoyskiego 20  
<http://mozg.pl/category/warszawa/>

Klub Mózg, usytuowany w Teatrze Powszechnym, to scena muzyczna, teatralna, performerska, wystawiennicza, z silnym nastawieniem na eksperyment oraz improwizację. Jest to miejsce spotkań środowisk twórczych i wymiany myśli, a także kino studyjne.





# GASTRONOMIA







Praga i jej zmieniający się charakter przyciąga dziesiątki młodych ludzi i środowisko bohemy artystycznej. Zróżnicowaną ofertę gastronomiczną i kulturalną na Pradze tworzy wiele barów, kawiarni, restauracji i klubów oferujących różne rodzaje kuchni i szeroki wybór imprez kulturalnych. Niszowe lokale, gdzie życie tętni w szczególności wieczorem, rozproszone są po całej Pradze, a każdy z nich jest wyjątkowy. Często zlokalizowane są blisko siebie, więc warto wybrać więcej niż jedno miejsce na spędzenie wieczoru. Publikacja Knight Frank przedstawia jedynie niektóre z tych miejsc.

By dowiedzieć się czegoś więcej o Pradze zachęcamy do zapoznania się z najnowszą aplikacją Knight Frank.



01 / **ART BISTRO STALOWA 52**  
ul. Stalowa 52

ArtBistro Stalowa 52 oferuje dania kuchni europejskiej podane w niecodziennej oprawie. Regularnie odbywają się tu wernisaże, a zaciszne patio pozwala uciec od miejskiego zgiełku.

02 / **WARSZAWA WSCHODNIA BY MATEUSZ GESSLER**  
ul. Mińska 25

Warszawa Wschodnia to lokal prowadzony przez Mateusza Gesslera serwujący nowoczesne wydanie dań kuchni polskiej i francuskiej. Lokal czynny jest non-stop, a jego centralnym punktem jest ogromny kuchenny stół, przy którym można obserwować gotujących kucharzy.



03 / **BOSKA! WŁOSKA**  
ul. Markowska 22

Boska!Włoska czyli kameralna pizzeria i spagheteria powstała z inicjatywy właścicieli Boskiej Pragi! Specjalnością lokalu są ręcznie robione makarony.



04 / **STARA PRAGA CAFE**  
ul. Żąbkowska 4

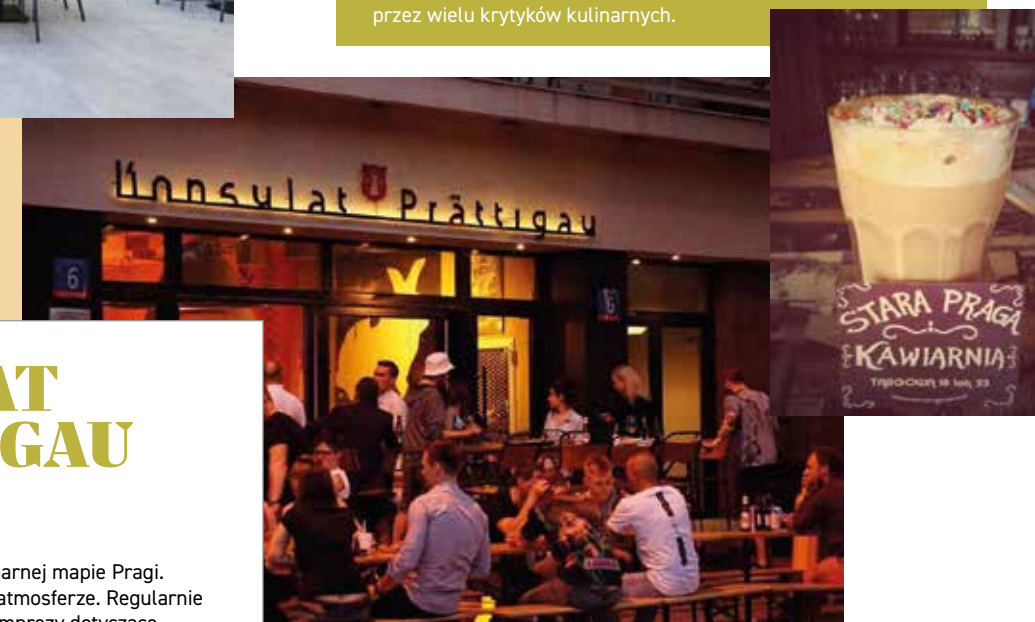
Stara Praga to miejsce, które swoim klimatem oraz menu nawiązuje do przedwojennych warszawskich knajpek. Popularnością cieszą się także różnego rodzaju wydarzenia kulturalne, m.in. muzyka na żywo, lekcje tanga.

05 / **PYZY FLAKI GORĄCE**  
ul. Brzeska 29

Pierwsze miejsce w plebiscycie „Warszawiaki 2016” jako Bar Roku. Pyzy Flaki Gorące jest zlokalizowany w sąsiedztwie kultowego Bazaru Różyckiego i podobnie jak bazar, należy do kultowych miejsc. Lokal cieszy się niesłabnącym powodzeniem wśród warszawiaków, jest laureatem nagród i jest polecany przez wielu krytyków kulinarnych.

06 / **KONSULAT PRAETTIGAU**  
ul. Nieporęcka 6

Konsulat Praettigau to wyjątkowe miejsce na kulinarnej mapie Pragi. Lokal oferuje nowoczesną kuchnię w artystycznej atmosferze. Regularnie odbywają się tu imprezy artystyczne, wernisaże i imprezy dotyczące warszawskiej Pragi. Oryginalny wystrój lokalu został zaprojektowany przez sąsiednią pracownię architektoniczną „Nieporęcka”.









Praga znajduje się bardzo blisko centrum Warszawy, ale w przeciwieństwie do Śródmieścia czy Woli nie spotkamy tam szklanych wieżowców, w których lokują się największe korporacje. Nie oznacza to jednak, że prawy brzeg Wisły jest biznesową „pustynią”. Praskie kamienice i wyjątkowy klimat dzielnicy przyciągają artystów i projektantów. Nie ma w stolicy drugiej lokalizacji, która skupiałaby tylu przedstawicieli branży kreatywnej. To z kolei sprzyja otwieraniu miejsc przeznaczonych dla przedsiębiorców z tej branży, takich jak Centrum Kreatywności Targowa, Creative Hub Targowa, Art Cluster czy planowane Centrum Kreatywności Nowa Praga i przestrzeń dla biznesu w projekcie Bohema.

Rozwój biznesu wspierają także powstające na Pradze przestrzenie dla startupów, gdzie mogą one skorzystać z pomocy doświadczonych doradców i rozwijać swoje innowacyjne pomysły. Krokiem milowym w tej dziedzinie było otwarcie w 2015 roku przy Żąbkowskiej Google Campus Warsaw. Z kolei jesienią 2017 swój akcelerator biznesu Startberry otworzy w projekcie Praga 306 na Pradze również drugi gigant branży technologii informatycznych - Microsoft.

Na Pradze od kilku lat powstają także strefy coworkingowe, gdzie freelancerzy, mikroprzedsiębiorstwa i małe firmy mogą wynająć biurko, kilkusobowe biuro lub salę konferencyjną, założyć wirtualny adres, zorganizować spotkanie z klientem czy nawiązać kontakty biznesowe. Zdaniem ekspertów przestrzenie coworkingowe, mikrobiura i inkubatory przedsiębiorczości to jeden z kierunków, w jakich będzie ewoluował rynek biurowy w przyszłości. Praga, ze względu na usytuowanie blisko centrum, świetną komunikację, a jednocześnie zdecydowanie niższe koszty jest do tego bardzo dobrą lokalizacją. Miejsca takie jak Business Link PGE Narodowy, Fantastic Studio czy EU Coworking już działają, a w planach są kolejne m.in. biuro serwisowane Dago Centrum, które wkrótce powstanie w Centrum Praskim Koneser, czy przestrzeń coworkingowa w projekcie Bohema.



## 01 / CENTRUM KREATYWNOŚCI TARGOWA

ul. Targowa 56  
<http://firma.um.warszawa.pl/projekty/centrum-kreatywnosci-targowa-56/>

Centrum Kreatywności Targowa to przestrzeń dedykowana sektorowi kreatywnemu. Pomysłodawcą i twórcą Centrum jest miasto st. Warszawa. Centrum powstało w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji i ma za zadanie wpłynąć na rozwój gospodarczy Pragi. Pełni rolę inkubatora przedsiębiorczości dla firm z sektora kreatywnego (designu, mody, gier, architektury, filmu i wideo, muzyki, rzemiosła artystycznego, reklamy, fotografii itp.) oraz miejsca wymiany doświadczeń i integracji. Oferuje szkolenia, usługi doradcze oraz preferencyjne stawki czynszu. Centrum mieści się w zrewitalizowanej kamienicy Mintera z 1867 roku w samym sercu Starej Pragi. Na ponad 3000 m<sup>2</sup> znajdują się przede wszystkim pracownie twórcze, a także nowoczesne pomieszczenia biurowe, sale konferencyjne, przestrzenie wystawiennicze i eventowe oraz strefa wypoczynku. Regularnie odbywają się tam wystawy, konferencje, dyskusje i warsztaty.

## 02 / GOOGLE CAMPUS WARSAW

ul. Żąbkowska 33c  
<https://www.campus.co/warsaw/en>

Warszawa to jedno z kilku miast na świecie (obok Londynu, Madrytu, Seulu, Tel Awiwu i Sao Paulo), gdzie światowy gigant Google zdecydował się uruchomić swój ośrodek wspierania innowacji. Zlokalizowany na terenie dawnej Warszawskiej Wytwórni Wódek Koneser Campus Warsaw to 1600 m<sup>2</sup> przestrzeni dla rozwoju startupów z regionu Europy Środkowo-Wschodniej. To miejsce, gdzie można wynająć biurko w przestrzeni coworkingowej dostępnej 24/7, zaczerpnąć inspiracji, uczestniczyć w wykładach, skorzystać z licznych szkoleń organizowanych przez Google i partnerów, zasięgnąć rady u doświadczonych specjalistów, zbudować sieć kontaktów, a nawet znaleźć inwestora. Przynależność do społeczności Campusu wymaga rejestracji, ale jest bezpłatna. Zarejestrowane osoby zyskują dostęp do Campus Cafe, która jest sercem Campusu, oraz możliwość wstępu do Campusów w pozostałych miastach na świecie.

## 03 / STARTBERRY

ul. Grochowska 306  
<https://www.startberry.com/community/>

Startberry to miejsce dla społeczności skupionej wokół nowych technologii, które ma stanowić centrum wymiany wiedzy oraz przestrzeń spotkań społeczności startupów, developerów i przedsiębiorców. Planowane otwarcie jesienią 2017 roku przestrzeni 650 m<sup>2</sup> tworzone jest z myślą o wydarzeniach, warsztatach, spotkaniach oraz wsparciu przedsiębiorców w realizacji projektów, rozwoju i prowadzeniu biznesów. Miejsce powstało z inicjatywy Senfino, EY i Microsoft, które poza przestrzenią oferują swoje wsparcie i specjalistyczną wiedzę z zakresu platformy technologicznej Microsoft, usług konsultingowych EY oraz wsparcia ekspertów Senfino. W ramach Startberry młode firmy będą mogły brać udział w licznych warsztatach i spotkaniach doradczych.

## 04 / FANTASTIC STUDIO

Plac Hallera 5/14a  
<http://fantastic-studio.com/>

Fantastic Studio to jedno z pierwszych biur coworkingowych w Warszawie, zlokalizowane przy placu Hallera, w miejscu legendarnej kawiarni Filipinka i baru Niedźwiedź. Na dwóch poziomach o łącznej powierzchni 270 m<sup>2</sup> powstały mikrobiura, powierzchnia typu open space z możliwością wynajmu biurek na godziny i sale konferencyjne. Najemcy mają do dyspozycji urządzenia biurowe oraz „ChillOut-Kuchnię”. Fantastic studio oferuje także usługę wirtualny adres. To przestrzeń sprzyjająca wymianie doświadczeń i rozwojowi kreatywności, gdzie miejsce dla siebie znajdują przedstawiciele różnych branż.

## 05 / BUSINESS LINK PGE NARODOWY

Al. Ks. J. Poniatowskiego 1  
<http://blpoland.com/>

Business Link PGE Narodowy to nowoczesna, w pełni wyposażona przestrzeń coworkingowa. Przedsiębiorcy, start-upowcy i freelancerzy mają tu do dyspozycji szybki internet, sprzęt biurowy, szafki na rzeczy osobiste, wyposażoną kuchnię, mogą wynająć sale konferencyjne i założyć wirtualny adres. Business Link oferuje też bezpłatne doradztwo osób z wieloletnim doświadczeniem w biznesie. Business Link jest siecią ogólnopolską, co oznacza, że w ramach miesięcznego abonamentu klienci mogą pracować w dowolnie wybranej przez siebie lokalizacji w 10 miastach.

## 06 / CENTRUM KREATYWNOŚCI NOWA PRAGA

ul. Targowa 80/Inżynierska 3

Centrum Kreatywności Nowa Praga to kolejna inwestycja miasta dedykowana branży kreatywnej, wpisująca się w program rewitalizacji dzielnicy. Inwestycja obejmie modernizację zabytkowej kamienicy przy Targowej 80, odbudowę spalonej kamienicy przy Inżynierskiej 3 oraz zagospodarowanie przylegających podwórz. Aktualnie projekt jest na etapie planowania, na wiosnę odbyły się konsultacje społeczne. W założeniu ma tam powstać ok. 3000 m<sup>2</sup> powierzchni dla przedsiębiorców z sektora kreatywnego, twórców kultury oraz dla okolicznych mieszkańców.







Otwarcie drugiej linii metra w Warszawie zdecydowanie poprawiło dostępność komunikacyjną Pragi. W obecnej chwili metrem można dojechać jedynie do przystanku Dworzec Wileński, jednak otwarcie 3 kolejnych stacji po wschodniej stronie Wisły planowane jest w 2022 roku. Ponadto, infrastruktura komunikacyjna dzielnicy obejmuje liczne tramwaje i autobusy, łączące Pragę z innymi częściami miasta. Lokalizacja Warszawy Wschodniej - drugiej pod względem wielkości stacji kolejowej stolicy, gdzie zatrzymują się pociągi dalekobieżne i podmiejskie to duży atut komunikacyjny tej części miasta. Co ciekawe, na Pragę można dotrzeć także drogą wodną. Latem uruchamiany jest tramwaj wodny na Wiśle, łączący prawo- i lewobrzeżną część miasta.

## Projekty infrastrukturalne:

- 01 /** Budowa odcinka północno-wschodniego II linii metra i trzech stacji metra: Szwedzka, Targówek, Trocka (do 2022)
- 02 /** Kładka pieszo-rowerowa łącząca Pragę i Powiśle (do 2019)
- 03 /** Przedłużenie Trasy Świętokrzyskiej - budowa trwa, prowadzona jest etapami (rozpoczęcie ostatniego etapu planowane na 2018 rok)
- 04 /** Budowa nowej stacji kolejowej PKP Warszawa Stalowa (do 2022)





Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie: [KnightFrank.com/pl/en/research/](https://www.knightfrank.com/pl/en/research/)

© Knight Frank Sp. z o.o. 2017

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności KnightFrank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Fotografie na stronach 4,5,11,14,15,16,30,31,32 autorstwa Katarzyny Długosz.



## Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

## RESEARCH

**Elżbieta Czerpak**  
[elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com](mailto:elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com)

## ASSET MANAGEMENT

**Monika A. Dębska - Pastakia**  
[monika.debska@pl.knightfrank.com](mailto:monika.debska@pl.knightfrank.com)

## ASSET MANAGEMENT - OFFICE AND LOGISTICS

**Maja Meissner**  
[maja.meissner@pl.knightfrank.com](mailto:maja.meissner@pl.knightfrank.com)

## CAPITAL MARKETS

**Joseph Borowski**  
[joseph.borowski@pl.knightfrank.com](mailto:joseph.borowski@pl.knightfrank.com)

## COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

**Izabela Potrykus-Czachowicz**  
[izabela.potrykus@pl.knightfrank.com](mailto:izabela.potrykus@pl.knightfrank.com)

## COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

**Paweł Materny**  
[pawel.materny@pl.knightfrank.com](mailto:pawel.materny@pl.knightfrank.com)

## PROPERTY MANAGEMENT

**Aneta Rogowicz-Gała**  
[aneta.rogowicz-gala@pl.knightfrank.com](mailto:aneta.rogowicz-gala@pl.knightfrank.com)

## PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

**Magdalena Oksańska**  
[magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com](mailto:magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com)

## VALUATIONS

**Grzegorz Chmielak**  
[grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com](mailto:grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com)

## Kontakt w Londynie:

## INTERNATIONAL RESEARCH

**Matthew Colbourne**  
[matthew.colbourne@knightfrank.com](mailto:matthew.colbourne@knightfrank.com)