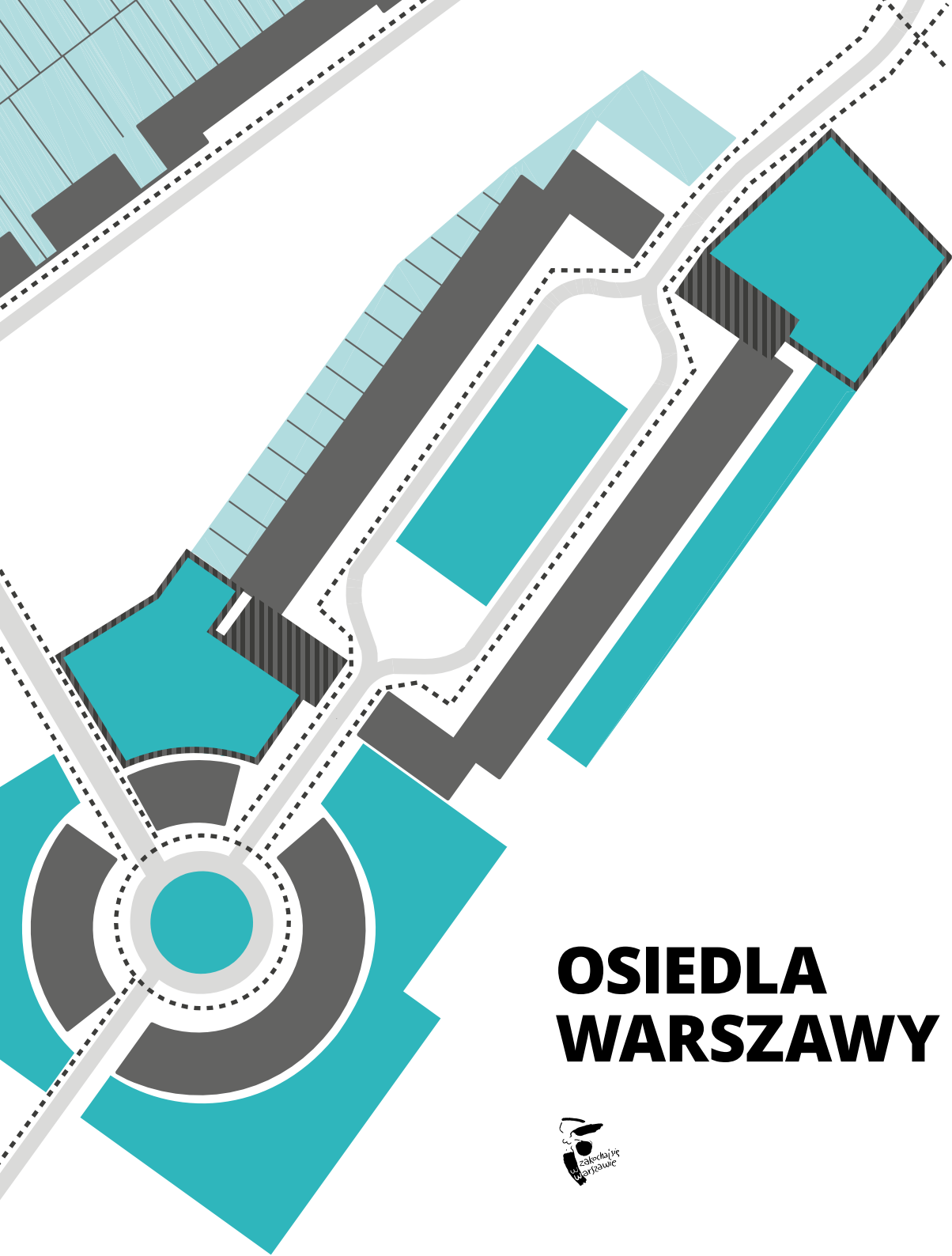




OSIEDLA WARSZAWY



**OSIEDLA
WARSZAWY**

Spis treści

WSTĘP / 5

Jak powstały osiedla? / 6

POTENCJALNE TERENY ROZWOJOWE WARSZAWY

Obszar zabudowy zwartej

– dlaczego i jak go wyznaczamy / 8

Potencjał rozwojowy

– ile jeszcze można wybudować w Warszawie / 8

Kryteria dla lokalizacji obszarów rozwojowych / 9

Nowe typy osiedli / 10

Gdzie widzimy obszary rozwojowe / 11

Typologia nowych obszarów rozwojowych

Typ A. Osiedle nad wodą / 12

Typ B. Osiedle w naturze / natura w osiedlu / 14

Typ C. Wielkomiejski kolaż / 16

Typ D. Miasto produktywne: mieszkanie i praca / 18

Typ E. Osiedle satelickie / 20

WARSZAWSKIE OSIEDLA – W POSZUKIWANIU STANDARDU / 22

Osiedla filantropijne (1900-1920) / 29

Kolonia Wawelberga / 31

Państwowe i społeczne osiedla dwudziestolecia (1921-1939) / 33

Osiedle Żoliborz Urzędniczy / 35

Osiedle ZUPU/ZUS – Warszawa III / 37

Osiedle Związkowiec / 39

WSM Żoliborz / 41

Kolonia mieszkaniowa TOR – Koło I, Koło II / 43

Kolonia mieszkaniowa BGK / 45

Przed socrealizmem (1945-1949) / 47

Osiedle Praga I / 49

Osiedle Muranów Południowy / 51

Socrealizm (1949-1956) / 53

Osiedle Praga II / 55

Osiedle Łatawiec / 57

Budownictwo oszczędnościowe:
kameralne osiedla (1956-1971) / 59
Osiedle Sady I / 61
Osiedle Bielany I / 63

Budownictwo oszczędnościowe:
megastruktury (1956-1971) / 65
Osiedle Stegny / 67
Osiedle Przyczółek Grochowski / 69
Osiedle Za Żelazną Bramą / 71

Budownictwo uprzemysłowione (1974-1989) / 73
Osiedle Ursynów Północny / 75
Targówek mieszkaniowy / 77

Nowe budownictwo spółdzielcze (1990-2004) / 79
Osiedle Kabaty / 81
Osiedle Włodarzewska II / 83

Osiedla deweloperskie (po 2004) / 85
Marina Mokotów / 87
Osiedle Eko-Park / 89

Osiedla deweloperskie (po 2008) / 91
Osiedle Wilno / 93
Soho Factory / 95

NOWE ŻYCIE MIEJSKICH NIEUŻYTKÓW
– WYBRANE OSIEDLA EUROPEJSKIE / 97

Västra Hamnen: wielkomiejski kolaż w Malmö / 98
Hammarby Sjöstad: mieszkanie nad wodą / 100
Quartier Vauban: osiedle w naturze / 102
Seestadt Aspern: miasto i praca / 104
Nye: satelita Aarhus / 106

ANALIZY / 108
Układy urbanistyczne / 110
Mieszkania / 112
Usługi / 113

WNIOSKI / 116
25 cech dobrego osiedla mieszkaniowego / 118

NOWY STANDARD MIESZKANIOWY
DLA WARSZAWY / 122

PRZEBIEG PROCESÓW PILOTAŻOWYCH / 124
Port Żerański: nowa miejska dzielnica czy park
z centrum sportów wodnych? / 127
Tereny dawnej Fabryki Samochodów Osobowych
– model dla przyszłości / 131

PODSUMOWANIE / 134

BIBLIOGRAFIA / 137

Koncepcja i produkcja: Monika Komorowska
Redakcja: Tomasz Żylski
Koordinacja projektu OSIEDLA WARSZAWY
Maria Zielińska, Paulina Skowron, Aleksandra Walczak-Zacierka
Wytyczne z zakresu polityki przestrzennej:
Bartosz Rozbiewski z zespołem
Opracowanie schematów osiedli: Grzegorz Mika
Projekt i skład: Karol Kosznicek
Fotografie warszawskich osiedli: Maciej Krüger
Wydawca: Biura Architektury i Planowania Przestrzennego,
Urząd m.st. Warszawy
Współpraca: beginning | cca

beginning
creative collaboration agency

ISBN: 978-83-950916-2-9

Wersja cyfrowa: architektura.um.warszawa.pl

Wstęp

Warszawa, jak wiele polskich miast, staje przed wyzwaniem urbanizacji terenów zdegradowanych. Położone często w pobliżu centralnych dzielnic, wykorzystywane dotąd na potrzeby wojska, kolei, transportu bądź przemysłu, stają się atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi. Mieszkanie możliwie blisko centrum, w zasięgu dobrej komunikacji publicznej, szkół i usług, jest obecnie najbardziej poszukiwanym i najdroższym towarem. Rosnąca populacja stolicy i nowe potrzeby mieszkańców pozwalają dostrzec na dzisiejszych nieużytkach urbanistycznych przyszłe wielofunkcyjne osiedla.

Odzyskiwaniu terenów miejskich na potrzeby mieszkalnictwa sprzyja także promowana współcześnie przez wielu urbanistów koncepcja miasta kompaktowego. Po latach spontanicznej suburbanizacji samorządy i mieszkańcy zaczynają zdawać sobie sprawę z rosnących kosztów budowy i utrzymywania rozległej, ekstensywnej infrastruktury drogowej, technicznej i społecznej. Miasta o zwartej strukturze są po prostu bardziej efektywne. W procesie dogęszczania ich tkanki samorządy występują w roli koordynatora działań: indywidualnych inwestorów prywatnych, deweloperów, spółdzielni czy nielicznych jeszcze kooperatyw mieszkaniowych. Ich zadaniem jest równoważenie sił dośrodkowych (dogęszczania istniejącej zabudowy) i odśrodkowych (rozlewania przedmieść), a także – coraz częściej – aktywne stymulowanie rozwoju kluczowych obszarów poprzez inwestycje komunalne, działania planistyczne i programy rewitalizacji.

Projekt Osiedla Warszawy, w ramach którego powstała publikacja, stawia sobie za cel analizę tych obszarów stolicy, gdzie możliwy jest rozwój funkcji mieszkaniowej rozumianej zgodnie ze współczesnymi standardami, czyli w powiązaniu z miejscami pracy i wypoczynku, z usługami i zielenią, a przede wszystkim tam, gdzie można dojechać tramwajem, metrem lub koleją. W pierwszym etapie na warsztat wzięliśmy dwa sąsiadujące ze sobą, lecz zróżnicowane obszary: Port Żerański i przestrzeń dawnej Fabryki Samochodów Osobowych. Główną ideą projektu jest dialog, więc o przyszłości tych przestrzeni dyskutowali ich właściciele, miejscy urzędnicy i przedstawiciele strony społecznej, a wyniki warsztatów dodatkowo zostały poddane konsultacjom. W niniejszej publikacji dzielimy się nie tylko wynikami warsztatów, ale i wnioskami na przyszłość.

Celem samej publikacji było natomiast krytyczne przyjrzenie się dziedzictwu osiedli warszawskich, co przetrwało próbę czasu i może być traktowane jako wskazanie do projektowania osiedli przyszłości, a co jest przestrożą, jak projektować nie należy. Inspiracji szukamy również w przykładach zagranicznych osiedli w miastach, które podobnie jak Warszawa stają przed wyzwaniami reurbanizacji i jak najlepszego wykorzystania istniejących zasobów.

Jak powstały osiedla?

Historia osiedli to historia walki z niedoborem mieszkań okresowo przybierającego formę kryzysu. Na skutek uprzemysłowienia i związanych z nim lawinowych migracji do miast na początku XX wieku wiele europejskich ośrodków odczuwało niespotykany dotąd głód mieszkaniowy. Genezy współczesnego, znanego nam osiedla należy szukać w Niemczech, gdzie po I wojnie światowej brakowało 900 tys. mieszkań¹. W latach 1919-1928 wybudowano ich na terenie Rzeszy 1,65 mln². Dzięki ustawowemu zapewnieniu wysokich standardów budowlanych wiele ze wzniesionych wówczas Siedlungen miało wyróżniające cechy architektoniczne i społeczne. Wykształcił się typ osiedla złożonego z wolno stojących budynków ustawionych prostopadłe do ulicy, w kierunku północ-południe dla optymalnego oświetlenia mieszkań, wraz z rozbudowanym programem usług bytowych i kulturalnych³.

Spis powszechny przeprowadzony w Polsce w 1921 roku ujawnił podobnie dramatyczną sytuację: w miastach brakowało 1,5 mln izb mieszkalnych (tzn. pokoi)⁴, a istniejące były przeludnione i nie odpowiadały podstawowym wymogom sanitarnym. Kryzys pogłębiło wprowadzone w 1924 roku prawo zezwalające na „eksmisję na bruk” oraz kryzys ekonomiczny 1929 roku. Mimo wysiłków państwa czy organizacji społecznych, nie udało się do II wojny światowej zaradzić klęsce mieszkaniowej⁵. W dwudziestolecie w Warszawie jedynie 5% oddanych do użytku mieszkań⁶ stanowiły lokale w ramach osiedli społecznych WSM i TOR (a więc przeznaczonych dla grup o niskich i średnich przychodach).

Po 1945 roku rozwiązanie kwestii mieszkaniowej zeszło na dalszy plan wobec idei odbudowy ze zniszczeń wojennych oraz uprzemysłowienia kraju. Poza prestiżowymi dla władzy osiedlami, jak Nowa Huta czy warszawski MDM, budownictwo mieszkaniowe zaniedbywano aż do 1957 roku, kiedy to ogłoszono nową politykę w tym względzie⁷. Po odrzuceniu socrealizmu w 1956 roku, powrócono do idei budownictwa osiedlowego jako dominującej formy zamieszkania i jedynie obowiązującej doktryny dla wielomieszkaniowej zabudowy⁸. Modernistyczna urbanistyka Karty Ateńskiej oraz koncepcja tzw. jednostki szkolnej zostały na lata wpisane w krajowe regulacje budowlane. Osiedla miały stanowić niemal samowystarczalne, autonomiczne dzielnice, wyraźnie wyodrębnione w topografii i krajobrazie. W trosce o warunki życia mieszkańców pozostawały oddzielone od uciążliwości innych miejskich stref oraz od większych tras komunikacyjnych. Jednocześnie w kolejnych planach dążono do maksymalnego uprzemysłowienia budownictwa, co najbardziej jaskrawą formę przybrało w latach 70., w postaci fabryk domów i wielkiej płyty. Gigantyczne zespoły mieszkaniowe szybko stały się jednak przedmiotem kontestacji. To co było dobre dla pionierskich osiedli robotniczych, w wielkiej skali ujawniło swoje wady. W okresie PRL wzniesiono bowiem 4 mln mieszkań, w ogromnej większości w blokach. Szacuje się, że mieszka w nich ok. 7 mln Polaków, czyli 1/3 populacji kraju⁹. Mimo zakrojonego na szeroką skalę programu budowlanego, głód mieszkaniowy nigdy nie został zaspokojony.

Od połowy lat 70. powiedziano i napisano wiele na temat wad wielkich osiedli. Andrzej Basista, autor *Betonowego dziedzictwa*, wymienia: uniformizację i monotonię, poczucie wyobcowania i anonimowości, brak identyfikacji z miejscem oraz ignorowanie społecznych i kulturowych potrzeb

użytkowników. Przyszli mieszkańcy przeważnie nie mogli wybierać miejsc, w których przydzielano im mieszkania. Na te genetyczne wady osiedli nakładał się szereg defektów wynikających z niedostatku i dezorganizacji: niski standard techniczny mieszkań i przestrzeni wspólnych, niechlujność wykonania, brak środków na budowę obiektów usługowych czy przestrzeni rekreacyjnych. Osiedla zaspokajały jedynie bardzo wąsko rozumiany sanitarny aspekt zamieszkania¹⁰, ignorując inne potrzeby ludzi. Niedorozwój funkcji mieskich powodował, że dla wielu mieszkańców powrót z pracy na osiedle był jak wyjazd z miasta¹¹.

Niektóre cechy osiedli z wielkiej płyty, oceniane negatywnie jeszcze 20 lat temu, z dzisiejszej perspektywy wcale nie wydają się wadami. Na przykład fakt, że w obrębie tego samego osiedla, wewnątrz tego samego budynku, sąsiadowali ze sobą ludzie o najróżniejszym statusie społecznym¹², przedstawia dziś raczej trudny do osiągnięcia postulat społeczny niż jednoznaczną wadę¹³. Inaczej też patrzy się obecnie na „nadmiar” otwartych przestrzeni, szczególnie w zestawieniu ze współczesnymi osiedlami kształtowanymi przez ceny gruntów i ekonomiczną efektywność.

Wydaje się przy tym, że większość współcześnie wznoszonych w Polsce osiedli powiela dawno rozpoznane błędy, takie jak niedobór usług społecznych (szkoły, przedszkola) czy terenów zieleni, a nierzadko dodając też nowe: nadmiar ogrodzeń, rozwarstwienie społeczne, podporządkowanie komunikacji samochodowej. Dlatego też trudno nie odnieść wrażenia, że nowe osiedla wkrótce podzielą los poprzedników, ponieważ wciąż nie potrafimy wyjść poza osiedlową konwencję dzielnic mieszkaniowych. Typowe osiedle doby PRL-u oparte jest na modelu tzw. jednostki szkolnej, w latach 1948-1980 określonej ogólnokrajowymi normatywnymi projektowania¹⁴. Liczba mieszkańców planowanego osiedla (5-10 tys.) była ściśle powiązana z szacowaną liczbą dzieci w wieku szkolnym (600-1000), a więc wynikała z pojemności szkoły¹⁵. Poza nią, modelowe osiedle miało być wyposażone w zestaw usług podstawowych (sklepy, ośrodek zdrowia, dom kultury z biblioteką, żłobek, kawiarnię), oczywiście przy zdecydowanej dominacji funkcji mieszkaniowej¹⁶. Praktyka realizacyjna modyfikowała jednak normatywne modele, a pierwotnych założeń prawie nigdy nie realizowano w całości. Dlatego z czasem planiści odeszli od założeń jednostki szkolnej.

Stopniowej, ale radykalnej przemianie ulegał paradygmat w planowaniu miast. Z wymienionych wcześniej powodów odrzuca się dziś odseparowane osiedle mieszkaniowe jako jedyny, odpowiedni dla wszystkich model zamieszkiwania. Przeciwnie – dąży się do zapewnienia możliwie najbardziej zróżnicowanych, zintegrowanych z miastem i wielofunkcyjnych dzielnic. Ich program określa się natomiast indywidualnie dla każdego obszaru, unikając tworzenia stref monofunkcyjnych. Ustalenia te zawarte są w sporządzanych przez gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Choć plany mają status przepisów prawa miejscowego, zwykle zachowują spory margines pozwalający dopasować się do koniunktury na rynku nieruchomości, wartości gruntów czy możliwości samorządu. Zmieniło się także podejście do samych budynków wielorodzinnych: plany zagospodarowania często narzucają niezbędne minimum lokali usługowych, takich jak biura czy sklepy w parterach, zwykle na poziomie kilku-kilkudziesięciu procent powierzchni budynków. Za usługi społeczne oraz infrastrukturę techniczną odpowiadają przeważnie samorządy. Z powodu braku odpowiednich narzędzi urbanistycznych wyzwaniem pozostaje skoordynowanie inwestycji i infrastruktury w czasie.

Potencjalne tereny rozwojowe Warszawy

Obszar zabudowy zwartej – dlaczego i jak go wyznaczamy

Mateusz Gierszon

architekt,

współprowadzi

pracownię EMA Studio

Maciej Kaufman

architekt, prowadzi

pracownię Archigrest

Ewelina

Siestrzewitowska

architektka,

współprowadzi

pracownię EMA Studio

Od końca 2015 roku planowanie zbilansowane i racjonalna urbanizacja to nie tylko wymóg dobrego warsztatu urbanisty, ale też wymóg ustawowy. Ustawodawca wprowadził pojęcie obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze przestrzennej, zwanego dalej obszarem zurbanizowanym, w którym władze lokalne powinny zaspokajać potrzeby rozwojowe miasta w pierwszej kolejności. Ma to na celu uniknięcie sytuacji, w której miasto, dysponując w obszarze zurbanizowanym wolnymi, niezagospodarowanymi lub wymagającymi przekształceń terenami, wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego w zupełnie nowych rejonach. Budowanie w szczerym polu¹⁷ nie tylko zwiększa ekonomiczne i społeczne koszty urbanizacji, ale przede wszystkim tworzy strukturę zabudowy o niemiejskim charakterze. Cechuje je wymuszona mobilność i związane z tym uzależnienie od samochodu, a także brak dostępu do usług oraz przestrzeni publicznych będących podstawą zawiązywania kontaktów sąsiedzkich.

Wyznaczenie obszaru zurbanizowanego polega na ocenie wszystkich terenów zabudowanych w mieście pod kątem ich cech i predyspozycji wynikających ze stopnia i fizjonomii zainwestowania (czy, ile i jaka jest zabudowa), stopnia obsługi transportem zbiorowym (metro, autobus, kolej), wyposażenia w obiekty infrastruktury społecznej (np. szkoły), wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej (np. kanalizacja).

Dopiero w sytuacji, w której prognozowane potrzeby miasta na określone funkcje są zbyt duże, aby można je było zaspokoić w obszarze już zurbanizowanym (i na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego), powstaje racjonalne uzasadnienie wskazania obszarów rozwojowych na nowych terenach. Możliwa jest także zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych, np. z produkcyjnych na mieszkaniowe, w celu pokrycia zapotrzebowania miasta na te określone funkcje.

Aby jednak możliwa była ich urbanizacja, miasto musi mieć na ten cel środki. Stąd koniecznym elementem analiz jest oszacowanie kosztów urbanizacji w zestawieniu z uwarunkowaniami budżetowymi. Podsumowaniem analiz dotyczących potrzeb rozwojowych miasta w kontekście chłonności obszaru zurbanizowanego i terenów objętych planami miejscowymi jest bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Stanowi on najważniejszy element planowania zbilansowanego, to znaczy opartego o potencjał inwestycyjny obszaru zurbanizowanego i faktyczne potrzeby rozwojowe.

Potencjał rozwojowy – ile jeszcze można wybudować w Warszawie

Podstawową przesłanką do określenia potencjału rozwojowego Warszawy jest faktyczne zapotrzebowanie na określone funkcje zabudowy. Potrzeby wynikają w głównej mierze z docelowej

wielkości demograficznej miasta (szacowanej liczby mieszkańców) oraz z jego funkcji jako stolicy Polski, regionu i głównego ośrodka obszaru metropolitalnego. I tak: potrzeby mieszkaniowe szacowane są na podstawie opracowań demograficznych, które uwzględniają przyrost naturalny ludności, migracje wewnętrzne i zewnętrzne, w tym migracje zagraniczne. Natomiast zapotrzebowanie na różnego typu funkcje usługowe i produkcyjne również jest pochodną opracowań demograficznych oraz innych czynników zewnętrznych wynikających z roli miasta. Oszacowane w ten sposób zapotrzebowanie bilansowane jest z chłonnością inwestycyjną miasta wynikającą z możliwości inwestycyjnych obszaru zurbanizowanego i planów miejscowych. Dodatni wynik bilansu wskazuje na brak możliwości zaspokojenia potrzeb Warszawy w obszarze zurbanizowanym i w planach miejscowych, wiąże się zatem z koniecznością wskazania nowych obszarów rozwojowych. Dodatni wynik bilansu daje również możliwość zmiany dotychczasowego charakteru terenów na odpowiadający zapotrzebowaniu.

Kryteria dla lokalizacji obszarów rozwojowych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę, które wynika z bilansu, ujęte jest w trzech grupach różniących się dominującą funkcją zabudowy. Są to: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (wraz usługami towarzyszącymi i zielenią osiedlową); tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wraz usługami towarzyszącymi i zielenią osiedlową); tereny usługowe, usługowo-produkcyjne i handlu wielkopowierzchniowego (wraz z funkcjami towarzyszącymi, np. zielenią).

Wśród kryteriów lokalizacji obszarów rozwojowych na nowych terenach i na terenach niezurbanizowanych o zabudowie rozproszonej można wyróżnić według kolejności: waloryzację (tj. szczegółową ocenę) terenów pod kątem predyspozycji i ograniczeń środowiska (m.in. prawnych form ochrony przyrody, położenia względem Systemu Przyrodniczego Warszawy i układu hydrograficznego, warunków gruntowo-wodnych, rzeźby terenu, zagrożenia powodziowego, uciążliwości akustycznych i innych zagrożeń), waloryzację pod kątem koncentracji zabudowy (gęstości i intensywności zabudowy czy sieci drogowej, stopnia uszczelnienia gruntów), waloryzację pod kątem dostępu do infrastruktury (społecznej, drogowej, inżynierskiej).

Opócz obszarów rozwojowych na nowych terenach lub na terenach niezurbanizowanych z zabudową rozproszoną, analizy wymaga również ewentualna zmiana funkcji terenów wskazanych do zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w bilansie zapotrzebowanie na przykład na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną można częściowo zaspokoić poprzez zmianę przeznaczenia niektórych terenów wskazanych pod zabudowę jednorodzinną lub usługową w tychże planach. Tereny już objęte planami miejscowymi mają z reguły większe predyspozycje do lokowania skoncentrowanych form zabudowy mieszkaniowej niż tereny nowe lub niezurbanizowane o zabudowie rozproszonej. Wynika to przede wszystkim z dogodniejszego położenia tych obszarów względem układu komunikacyjnego, w tym z poziomu obsługi transportem zbiorowym, oraz lepszego wyposażenia w infrastrukturę społeczną. Lokalizacje tego typu stanowią ponadto naturalne kierunki rozwoju miasta na zasadzie kontynuacji cech miejskich na terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem zurbanizowanym.

Nowe typy osiedli

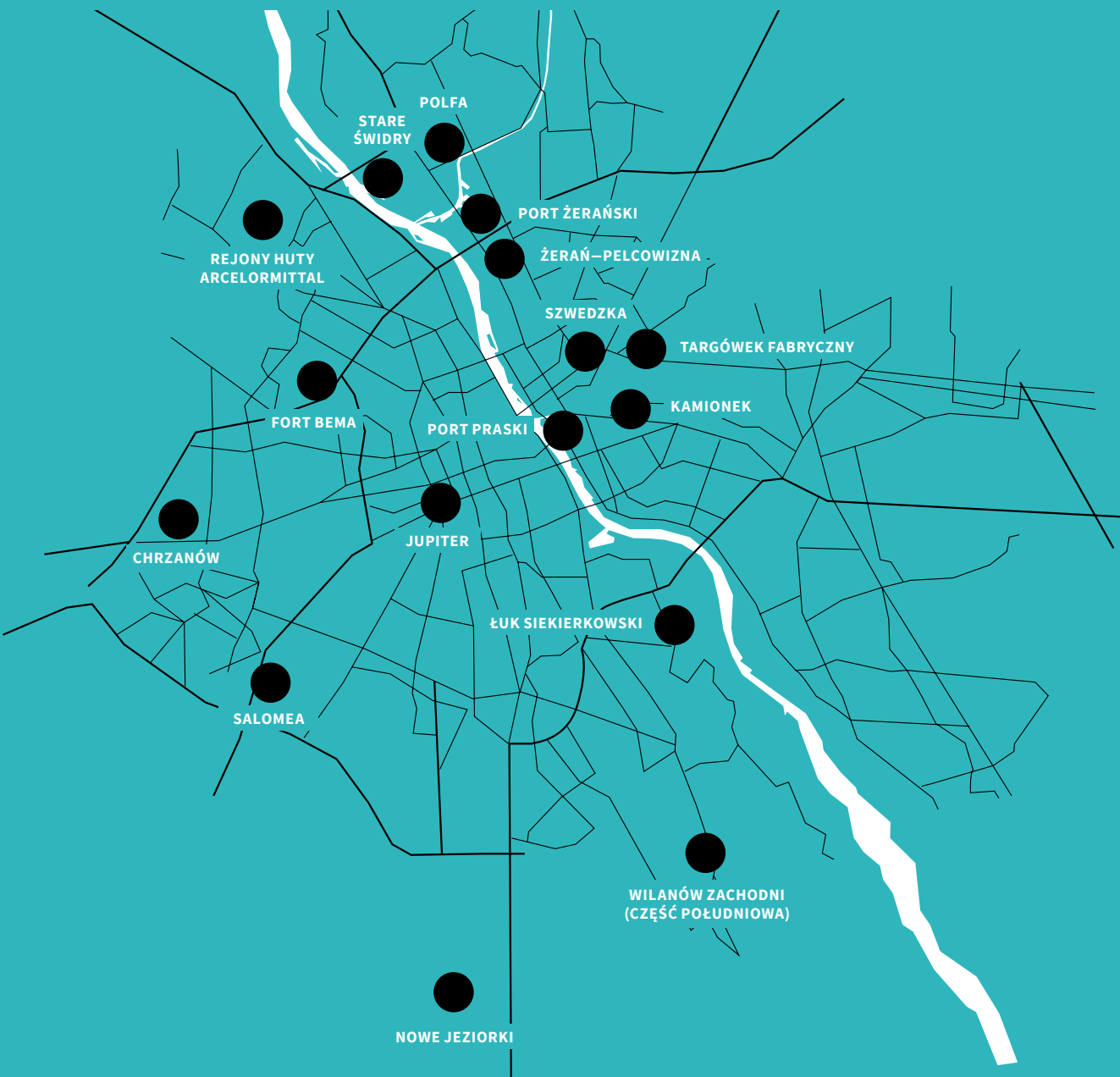
Rozwój miasta powinien następować w pierwszej kolejności na terenach najlepiej do tego przygotowanych. Dlatego proponowane lokalizacje położone są w rejonach umożliwiających przekształcenie terenów obecnie niefunkcjonujących w mieście lub dających możliwość naturalnej kontynuacji zagospodarowania o cechach miejskich na terenach bezpośrednio przyległych do obszaru zurbanizowanego.

Każda z lokalizacji obszaru rozwojowego ma jednak swoje specyficzne, lokalne uwarunkowania, takie jak położenie nad wodą czy blisko śródmieścia. Cechy te powodują, że w każdej lokalizacji możliwości rozwoju są inne, muszą zostać dostosowane do kontekstu urbanistycznego i, przede wszystkim, fizjograficznego, w jakim się znajdują. Podział poszczególnych lokalizacji na typy rozwoju, według których powinny być zagospodarowywane (poniżej, oznaczone A, B, C, D, E), pozwala na ich klasyfikację pod kątem wstępnych wymagań i oczekiwanej, wynikającej z kontekstu, fizjonomii. Chcemy, aby takie podejście do programowania rozwoju pozwoliło na nadanie im cech indywidualnych oraz własnego, lokalnego charakteru. Zróżnicowanie obszarów rozwojowych miasta ułatwia określenie stanu docelowego, do jakiego chcemy dążyć. Przyjęcie typologii rozważanych lokalizacji zarysowuje także ramy do dyskusji o danym obszarze poprzez przywołanie przykładowych udanych realizacji, jakie miały miejsce w Warszawie oraz innych miastach Polski i Europy. Typologia ukierunkowuje sposób myślenia o danej lokalizacji, a jednocześnie pozwala czerpać z dotychczasowego dorobku i kreować nowe, wpisujące się w dany typ, sposoby zagospodarowania. Przyjęta typologia może być również jednym z narzędzi monitoringu działań planistycznych i realizacyjnych.

Typologia obszarów rozwojowych pozwala na przygotowanie odrębnych opowieści czerpiących z historii urbanizacji podobnych terenów. W każdym z typów nacisk kładziony jest na inne aspekty życia miejskiego i czynników środowiskowych. Na przykład historia miast satelickich (typ E) to opowieść o rozwoju kolei w Warszawie i okolicach oraz miasteczkach wzdłuż niej zakładanych. Miasteczka te powstawały na kompletnie nowych terenach, jednak dzięki wyprzedzającemu rozplanowaniu i nadaniu im specyficznych cech małych, samowystarczalnych ośrodków, uzyskały swój własny, łatwy w identyfikacji charakter. Nie są one dziś postrzegane jako przejaw rozpraszania zabudowy na tereny otwarte.

Przyjęcie określonej typologii to także wskazanie na motyw przewodni danej lokalizacji. Dla przykładu: lokalizacje nad Wisłą (typ A) to takie, w których zieleni i krajobraz winny być głównymi czynnikami krystalizującymi plan poszczególnych założeń. Kształtowane w zagospodarowaniu tych obszarów wnętrza urbanistyczne, otwarcia widokowe i układ powiązań zewnętrznych muszą w możliwie największym stopniu czerpać z walorów krajobrazowych, jakie daje rzeka. Sposób myślenia o takich lokalizacjach powinien odpowiadać idei powrotu nad Wisłę.

Gdzie widzimy obszary rozwojowe



Typologia nowych obszarów rozwojowych



Typ A. Osiedle nad wodą

Brzegi rzek stanowiły naturalne centra aktywności miast: przede wszystkim związanej z transportem i portami, ale też rybołówstwem, szalnictwem, przemysłem czy rekreacją. Współczesną strukturę stosunków wodnych w miastach zawdzięczamy w dużej mierze rewolucji przemysłowej. Wiek pary przyniósł nieskrępowane wykorzystanie rzek i strumieni na potrzeby produkcji, okupione przeważnie ich zupełnym zanieczyszczeniem. Różne ciekły wodne były więc zasypywane bądź kanalizowane, zmniejszając zagrożenie epidemiologiczne czy niebezpieczny odór. Potrzebą ochrony przed katastrofalnymi powodzią, które nie omijały także Warszawy, uzasadniano natomiast w XIX wieku konieczność regulacji dużych europejskich rzek. Szczęśliwie losu tego nie podzieliła Wisła, którą uznaje się dziś za najsłabiej uregulowaną z wielkich rzek naszego kontynentu.

W drugiej połowie XX wieku, na skutek wzrostu świadomości ekologicznej i wynikającej z niej systematycznej poprawy jakości wód, możliwa stała się dyskusja o renaturalizacji rozmaitych cieków. Zmiana podejścia do wodnych zasobów znalazła oddźwięk w dokumentach planistycznych takich jak Nowa Karta Ateńska (2003), Karta Lipska (2007), a w USA – Karta z Baltimore¹⁸. W Polsce postulaty zrównoważonej gospodarki wodnej podejmuje Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2010-2020 oraz Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Równolegle ewoluowała postawa wobec zagadnienia waterfrontów. Jeszcze w latach 60. XX wieku Jane Jacobs opisywała nabrzeża miast amerykańskich w jednoznacznie negatywny sposób – jako miejsca problemowe, stanowiące przeszkodę w rozwoju i jednoznaczną granicę, porównując je do terenów pod murami obronnymi średniowiecznych miast¹⁹. Waterfronty były miejscami nieestetycznymi, wymartymi, służącymi jedynie użytkownikom przeładunku i przemysłu. Jacobs wskazywała przy tym na fakt, że nawet tak pozornie nieprzyjemne aktywności, jakie odbywały się na brzegach rzeki Hudson, stanowiły dla mieszkańców interesujący spektakl, który by z chęcią oglądali, gdyby dać im po temu możliwość.

Od tego czasu powstało wiele atrakcyjnych nadwodnych przestrzeni publicznych. Dobrych przykładów dostarcza z pewnością rozwój miast holenderskich. Wzorcowym projektem może być program rewitalizacji śródmieścia Rotterdamu, w ramach którego w latach 1980-2010 przebudowano ok. 300 ha terenów portowych, tworząc m.in. 15 tys. nowych mieszkań. Innym projektem, będącym punktem odniesienia dla wszystkich europejskich projektów rewitalizacji waterfrontów, jest hamburskie HafenCity z mieszkaniami dla 12 tys. osób.

Dziś większość europejskich miast może pochwalić się nabrzeżami oferującymi atrakcyjne przestrzenie publiczne z bogatą ofertą usług. Dbłość o obszary wodne oraz zoptymalizowana gospodarka stały się kluczowymi aspektami dla strategicznego rozwoju miast, a tereny nadbrzeżne elementami świadczącymi w dużym stopniu o jakości życia i standardach przestrzeni. Przestrzenie publiczne nad wodą odbierane są przez większość ludzi jako atrakcyjne, inspirujące do aktywnego spędzania czasu i integracji. Hammarby

Sjöstad, pilotażowe osiedle w Sztokholmie, z dobrym skutkiem wykorzystuje nadwodną lokalizację nie tylko w jej aspektach krajobrazowych, ale i społecznych.

W Polsce zagospodarowanie obszarów na styku miasta i wody wchodzi wreszcie w fazę realizacji. Nasze miasta mają tu wiele do nadrobienia, ale mogą korzystać z doświadczeń europejskich. Równolegle, co jest nowszym trendem, zmienia się paradygmat w gospodarce wodnej terenów zurbanizowanych. Szeroko pojęta naturalizacja obiegu wody w przestrzeni miejskiej daje nieograniczone możliwości w jej wykorzystaniu jako pierwszoplanowego elementu przestrzeni publicznych, a przy tym podstawy dla tworzenia miejskich ekosystemów i ostoi bioróżnorodności.

Jednym z największych w Polsce projektów tego typu jest trwający proces planistyczny dla terenów nadmorskich w Gdyni, ale rewitalizacje obszarów nadrzecznych prowadzone są w wielu ośrodkach, by wymienić tylko nowe zagospodarowanie zakola Brdy w centrum Bydgoszczy, nabrzeży w Supraślu i Wrocławiu czy jeziora Paprocany w Tychach, nominowanego do prestiżowej nagrody UE im. Miesa van der Rohe w 2015 roku. Warto zwrócić uwagę, że zmiana zagospodarowania terenu nadbrzeżnego często pociąga za sobą poprawę standardu całej przylegającej dzielnicy. Jako przykład ponownie przywołać można Gdynię, gdzie plany inwestycji w obrębie tzw. Mola Rybackiego i stoczni remontowej otworzyły nowe możliwości dla położonego w głębi łądu Międzytorza. W tej chwili program rewitalizacji obejmuje już cały obszar o powierzchni ok. 40 ha, rozciągający się od nabrzeża do linii kolejowej.

O Warszawie, mieście z syreną w herbie, przez lata mówiło się, że stoi plecami do Wisły. Zmienił to wspierany przez organizacje pozarządowe wieloletni program, zakładający m.in. budowę systemu przestrzeni publicznych wzdłuż jej nabrzeży. Od 2015 roku sukcesywnie oddawane są do użytku kolejne odcinki bulwarów, od mostu Świętokrzyskiego do Cytadeli. Już w 2003 roku otwarto tunel Wisłostrady, który umożliwił w okolicy szereg inwestycji publicznych (uniwersytet, Centrum Nauki Kopernik) oraz komercyjnych (osiedla mieszkaniowe), przyczyniając się do ożywienia całego Powiśla. Wystarczy udać się latem na bulwary, by zobaczyć, że projekt okazał się wielkim sukcesem. Ta nadrzeczna promenada, będąca w pewnym sensie kontynuacją projektu prezydenta Starzyńskiego z lat 30., stanowi wysokiej jakości przestrzeń publiczną i na długie lata wyznaczy standard tego typu inwestycji w Polsce.

Inną strategię przyjęto po prawej stronie rzeki, gdzie w 2011 roku oddano do użytku ścieżkę spacerową, porządkując zaniedbane łęgi. Oba brzegi spięta w 2017 roku kładka pieszo-rowerowa podwieszona do mostu Łazienkowskiego, a w przyszłości dodatkowo połączy kolejna, na wysokości ul. Karowej i Okrzei (konkurs: 2017). Od południa tzw. Dzielnicę Wisła zamknie obszar Portu Czerniakowskiego, który już dziś jest swego rodzaju laboratorium możliwości tymczasowego zagospodarowywania nabrzeży. Cumują tu różnego rodzaju barki, mieszkalne i usługowe, tworzące malowniczy i stały element krajobrazu nadwodnego wielu europejskich miast.

W samej Warszawie znajduje się wciąż kilka niezagospodarowanych, poprzemysłowych terenów nadwiślańskich o dużym potencjale, jak Port Żerański (o łącznej długości nabrzeży ok. 5 km), Port Praski (długość nabrzeży ok. 3 km) czy leżące w „drugiej linii” waterfrontu Stare Świdry. Obszary te są nieobecne w społecznej świadomości, tymczasem oferują świetne warunki do rozwoju funkcji miejskich.



Typ B. Osiedle w naturze / natura w osiedlu

Iluzja życia za miastem, w spokojnym, zdrowym otoczeniu, ale bez rezygnowania z wielkomiejskich udogodnień i stylu życia, jest od dawna jedną z głównych przyczyn suburbanizacji, a jednocześnie stałym elementem różnego rodzaju wizjonerskich pomysłów dotyczących metropolii przyszłości.

Za prekursora najważniejszej dla rozwoju urbanistyki idei związanej z mieszkaniem w otoczeniu natury uważa się Ebenezera Howarda, którego teoria miała ogromne znaczenie dla rozwoju miast Zachodu. Miasto ogród miało być zaprojektowane z myślą o zdrowych warunkach mieszkaniowych i prowadzeniu działalności przemysłowej; o rozmiarach nie większych niż te, które czynią możliwym życie społeczne we wszystkich jego przejawach, otoczone wiejską strefą otwartej przestrzeni. Howardowska koncepcja zakładała wprowadzenie zieleni w mieście w ilości 35 m² na jednego mieszkańca i 200 m² na dom jednorodzinny. W Polsce pierwszymi projektami wznoszonymi w oparciu o ten model były – niestety nieukończone – Ząbki pod Warszawą oraz Młociny. W okolicach Warszawy i w samej Warszawie istnieje kilka założeń wzorowanych na idei miast ogrodów: Podkowa Leśna, Milanówek, część Starego Żoliborza, Włochy i Sadyba.

Idealistyczne koncepcje początku XX wieku²⁰ stały u podstaw modernistycznej wizji osiedla jako zespołu bloków luźno rozrzuconych wśród zieleni, z której korzystać mógłby każdy z mieszkańców. Szybko jednak okazało się, że pozbawiona sprecyzowanego programu funkcjonalnego amorficzna zieleń traktowana jest jako niczyja i rzadko służy rekreacji. Już Jane Jacobs zwracała uwagę, że na powodzenie terenów zielonych mają wpływ funkcje lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie oraz sposób przeprowadzenia ciągów pieszych. To one decydują o atrakcyjności i bezpieczeństwie na osiedlowych zieleńcach i w parkach²¹.

Dzisiejszy stan wiedzy o środowisku, zmianach klimatycznych oraz psychologii społecznej wymaga traktowania terenów zieleni jako jednego z najważniejszych elementów struktury miasta. Ich ilość, dostępność oraz standard są jednymi z ważniejszych czynników wpływających na jakość życia w metropoliach. Postuluje się zarówno tworzenie nowych skupisk zieleni na terenach zurbanizowanych, jak i ochronę istniejących walorów przyrodniczych miast i ich okolic. Z punktu widzenia ekologii kluczowe staje się formowanie terenów otwartych w korytarze ekologiczne, na przykład wzdłuż cieków wodnych, zapewniające możliwość migracji gatunków roślin i zwierząt pomiędzy siedliskami.

Terenom zieleni graniczącym z zabudową miejską stale zagraża działalność człowieka. Istotną kwestią staje się zatem sposób zdefiniowania granicy pomiędzy osiedlem/miastem a parkiem/terenami otwartymi. Szczególnie niepokojące wydają się w tym kontekście zakusy na zabudowywanie warszawskich klinów wymiany powietrza, których istnienie udawało się utrzymać od czasu ich wyznaczenia w 1929 roku²².

Na terenie Warszawy znajdujemy wiele zarówno dobrych, jak i złych przykładów kształtowania osiedli mieszkaniowych w sąsiedztwie terenów zieleni. Charakterystyczne, że gros największych

założeń powstało w bezpośrednim sąsiedztwie lasów lub parków, pomyślanych jako naturalne zaplecze rekreacyjne. Do takich możemy zaliczyć m.in. osiedle Kabaty przy Lesie Kabackim, osiedle Bródno przy parku Bródnowskim, Eko-Park przy Polu Mokotowskim czy osiedle Wilanów przy parku Wilanowskim.

Jednym z najczęściej przytaczanych pozytywnych przykładów tego typu jest w Warszawie osiedle Sady Żoliborskie, zrealizowane w latach 60. według projektu Haliny Skibniewskiej, przy częściowym zachowaniu znajdujących się tu drzew owocowych. Przykład ten pokazuje możliwości wyraźnego zdefiniowania przestrzeni społecznych samym tylko układem urbanistycznym zabudowy, bez użycia ogrodzeń. Ze współczesnych założeń warto zwrócić uwagę na wychodzącą ponad standard zieleni osiedla Wilno.

Zwiększająca się gęstość miast powodowała w ostatnich dziesięcioleciach widoczne zmniejszenie ilości zieleni na terenach nowo budowanych osiedli mieszkaniowych, przy jednoczesnym wzroście jakości tych przestrzeni, jako elementu przyciągającego klientów. Zieleni przy nowych inwestycjach w niewielu przypadkach spełniała rolę inną niż czysto estetyczna, operując zazwyczaj ograniczonym katalogiem gatunków roślin i rozwiązań przestrzennych dyktowanych modą i rachunkiem ekonomicznym.

Dzisiejsza urbanistyka skupia się na odwróceniu tego trendu. Zasadą w planowaniu miast staje się reintrodukcja „natury”; ideałem – stabilny, różnorodny ekosystem osadzony na nieożywym „biotopie” zabudowy. Jednocześnie ta różnorodność bardzo często idzie w parze z próbami zmniejszania nakładów na utrzymanie zieleni. Obserwujemy więc rosnącą popularność zieleńców niewymagających intensywnej pielęgnacji, takich jak łąki kwietne, a także drzew owocowych czy krzewów jako siedlisk ptaków i drobnych zwierząt. Niektórzy idą dalej, postulując wykorzystanie otwartych terenów nie tylko do rekreacji, ale i produkcji żywności. W nieukończonym osiedlu Sociopolis w Walencji architekci planowali pozostawienie między blokami pól uprawnych²³. Może warto przyjrzeć się tym koncepcjom w kontekście łanowej urbanistyki warszawskich przedmieść.

Zauważamy także coraz więcej przykładów osiedli, w których miejsce na wysokiej jakości przestrzenie wspólne uzyskuje się kosztem obniżania współczynników parkingowych. Możliwości takiego działania opisujemy niżej na przykładach osiedli Wildgarten w Wiedniu i CITU w Leeds oraz bardziej radykalnego w założeniach Vauban Quartier we Fryburgu.

Warszawa, w ramach swoich obszarów zurbanizowanych, dysponuje dziś rezerwami o znacznym udziale zieleni. Są to urbanizujące się tereny rolnicze oraz opuszczone przez wojsko: Łuk Siekierski, Wilanów Zachodni (część południowa) i otoczenie Fortu Bema. Dobre wzorce dla ich zagospodarowania znajdziemy w przytoczonych przykładach warszawskich i europejskich.



Typ C. Wielkomiejski kolaż

Wielkomiejskość jest w modzie. Znajdziemy obecnie wiele racjonalnych argumentów na rzecz mieszkania w centrum, takich jak skrócenie czasu dojazdów do pracy czy szkół, dobra komunikacja miejska czy rozbudowana sieć usług społecznych. Przede wszystkim jednak śródmieścia przyciągają jako „centra wydarzeń”, nęcą pulsującym życiem, całodobową ofertą kulturalną i rozrywkową. Szeroko pojęta miejskość jest promowana przez lifestylowych blogerów i stanowi nieodłączne tło reklam.

Nie bez znaczenia jest fakt odrzucenia przez część mieszkańców monotonii towarzyszącej życiu w miejskich sypialniach, zarówno tych z wielkiej płyty, jak i tych w zespołach willowych. Masowe budownictwo XX wieku doprowadziło do wytworzenia urbanistycznych monokultur, rozległych potaci terenu zabudowywanych w tym samym czasie. Homogeniczne obszary przeżywają gwałtowny rozwój, by po latach w całości degradować się pod względem ekonomicznym, technicznym i demograficznym.

Inaczej jest w centrach miast, gdzie – jak w naturalnych ekosystemach – różnorodność jest gwarantem stabilizacji: budynki i przestrzenie publiczne różnej skali, wieku i przeznaczenia zapewniają, że degradacja jednego z elementów nie wywołuje degradacji całości. Udział historycznych budynków jest jednym z generatorów tej pożądanej miejskiej różnorodności. W naturalnie miejskim krajobrazie sąsiadują obiekty stare i nowe, a jednostkowa zabudowa podlega stałej wymianie.

Wiekowe budynki mieszczą zwykle punkty rzemieślnicze, antykwariaty czy kluby, których zaistnienie w nowej, a więc często drogiej zabudowie nie miałoby ekonomicznej racji bytu. Funkcje te mają kluczowe znaczenie w równoważeniu miejskiego ekosystemu i decydują o jego żywotności. Stare idee mogą czasem wykorzystywać nowe budynki. Nowe idee potrzebują starych budynków²⁴.

Specyfiką wielu miast w Polsce jest osiedlowy charakter obszarów śródmiejskich mający swe źródło w charakterze ich powojennej odbudowy. „Zabytkowe” gdańskie Głównie Miasto odtworzono w latach 50. jako osiedle robotnicze, będące w istocie dużym zespołem bloków dla 6 tys. mieszkańców. W Warszawie, w miejscu zrównanej z ziemią zabudowy getta oraz części Śródmieścia, powstały osiedla Muranowa, Za Żelazną Bramą oraz inne, mniejsze zespoły mieszkaniowe. Śródmiejskie położenie nie uchroniło części z nich przed przypadkościami typowymi dla blokowisk: niedostatkiem usług społecznych i komercyjnych, niezdefiniowanymi, niczymi przestrzeniami publicznymi, nadmierną powtarzalnością zabudowy skutkującą poczuciem anonimowości i wyobcowania.

Transformacja ustrojowa oraz zmiana modernistycznego paradygmatu w planowaniu i społecznym postrzeganiu miasta sprawiły, że śródmiejskie nieużytki urbanistyczne stały się atrakcyjnymi terenami inwestycyjnymi. W 2002 roku do polskiego prawa wprowadzone zostało pojęcie „zabudowy śródmiejskiej”, które pozwoliło na liberalizację wymogów dotyczących odległości między

budynkami i norm oświetlenia. Dogęszczenie nie ominęło żadnego ze śródmiejskich osiedli, a jego najbardziej jaskrawym przykładem pozostaje nowa zabudowa ul. Grzybowskiej, wciskająca się pomiędzy bloki Żelaznej Bramy. Nie można nie doceniać nowego, wielkomiejskiego charakteru Grzybowskiej, jednak należy przy tym pamiętać, iż powstał za cenę pogorszenia warunków życia na starym osiedlu.

Innego rodzaju zagrożeniem staje się pozorność rewitalizacji historycznych budynków. Stare obiekty, niespełniające współczesnych standardów technicznych, ekonomicznych czy estetycznych, zostają radykalnie zmodernizowane, a przy tym „wyprute” z wystużonej substancji budowlanej i nierentownych funkcji. Zredukowane do roli estetycznego gadżetu, tracą potencjał do stymulacji i równoważenia miejskiego życia. Źle rozumiana rewitalizacja („przywrócenie do życia”) w praktyce oznacza często śmierć budynku. W wymiarze społecznym łączy się ona z gentryfikacją, to znaczy wypieraniem dotychczasowych mieszkańców przez ludzi o większych możliwościach finansowych. Wielu badaczy i przedstawicieli organizacji społecznych wskazuje Pragę-Północ jako miejsce zagrożone tego rodzaju procesami.

Z drugiej strony, senne dzielnice można budzić do życia, a wielkomiejskość – stymulować. Przeglądając się nowym modelowym i uznanym osiedlom, zauważymy, że modernistyczne strefowanie funkcji od lat ustępuje logice kolażu. Nowym paradygmatem jest miasto mieszane (mixed city), w którym sąsiadują grupy ludzi o różnym statusie i wieku, mieszkania z przemysłem, biura z zielenią, budynki niskie z wysokimi, ruch kołowy z pieszym, zabudowa nowa ze starą. Miejsca o takim potencjale znajdziemy także w Warszawie, to okolice ul. Szwedzkiej na Pradze, Kamionek czy kwartał CH Jupiter na Woli.



Typ D. Miasto produktywne: mieszkanie i praca

Modernistyczna idea strefowania funkcji, która w założeniu miała podnosić jakość przestrzeni i izolować uciążliwe aktywności, bardzo często oznacza nieprzyjazny krajobraz nie-miejsc, zdominowanych przez infrastrukturę drogową, sennie osiedla czy centra administracyjne wyludnione po godzinach pracy przedsiębiorstw i instytucji. W związku z tym od kilku dziesięcioleci obserwujemy w planowaniu powrót do idei miasta przemieszanego funkcjonalnie, w którym mieszkania, miejsca pracy i rekreacji przenikają się, współtworząc harmonijną całość.

Patrząc wstecz, zauważymy jednak, że *nasze (...) wielofunkcyjne miasto jest mniej wielofunkcyjne niż chcielibyśmy przyznać*²⁵. Planowanie epoki poprzemysłowej systematycznie wyklucza z przestrzeni miejskiej gospodarkę produkcyjną. Funkcje wytwórcze są spychane na peryferia nie tylko naszych miast, ale i naszego świata – na Daleki Wschód. Znikają nam z oczu i są wypierane z powszechnej świadomości. Niesie to konsekwencje znacznie głębsze niż tylko estetyczne. Poprzemysłowe miasto obfituje w miejsca pracy dla osób o wysokich kwalifikacjach – pracowników instytucji kultury, biur, urzędów. Nisko wykwalifikowani pracownicy zmuszeni są szukać zajęcia na obrzeżach.

Toczącej się w Europie dyskusji o reindustrializacji towarzyszy kształtowanie się nowego modelu urbanistycznego – miasta produktywnego (productive city). Sprowadza się on do postulatu włączania w tkankę miejską różnych form wytwórczości, takich jak lekki, nieinwazyjny przemysł, produkcja nieprzemysłowa, niektóre formy produkcji żywności, rzemiosło. Tam, gdzie to możliwe w obrębie projektowanych założeń mieszkaniowych, naturalne staje się wykorzystanie istniejącej infrastruktury przemysłowej do kontynuacji bądź wznowienia produkcji. Inną strategią jest takie modernizowanie zakładów przemysłowych, aby przez zmniejszenie uciążliwości i emisji zanieczyszczeń możliwe stało się lokalizowanie osiedli mieszkaniowych w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

W kontekście zamkniętego obiegu gospodarczego dyskutuje się również nad problemem przetwarzania surowców wtórnych. Miasta stają się nie tylko konsumentami zasobów naturalnych, ale głównymi producentami odpadów. Ich wtórne wykorzystanie powinno być możliwe na obszarach, gdzie powstają. Systemy produktywnego gospodarowania odpadami wdrażane są z powodzeniem od kilku lat w Holandii, gdzie powoływane są oddzielne jednostki koordynujące cykl wykorzystywania półproduktów. Lokalne systemy wtórnego użycia surowców powstają też na osiedlach mieszkaniowych m.in. w Szwecji i Austrii, gdzie np. częściowo oczyszczone ścieki przekazywane są na produkcję biogazu zasilającego linie autobusowe obsługujące dzielnice²⁶.

Na poziomie społecznym miasto produktywne jest próbą zapewnienia miejsc pracy w sąsiedztwie mieszkań. Już dziś standardem przy nowo wznoszonych osiedlach w krajach niemieckojęzycznych jest podawanie szacowanej liczby miejsc pracy obok takich standardowych parametrów zabudowy jak liczba mieszkań. Miasto produktywne ma być zatem krokiem w kierunku bardziej zrównoważonego środowiska życia. Sprzyjają temu zjawiska – pozytywne i negatywne – związane

z reorganizacją przemysłu, jaką możemy obserwować w polskich miastach. Dużą część zakładów zamknięto po 1990 roku, a zajmowane przez nie obszary do dziś czekają na nowe zagospodarowanie. Na wielu z nich wciąż tli się szczątkowa aktywność produkcyjna. Dodatkowo w ramach dobrze prosperujących przedsiębiorstw istnieją ogromne rezerwy terenów – pozostałość rozrzućnej polityki przestrzennej PRL-u – domagające się racjonalnego wykorzystania. Nie bez znaczenia jest również istotne ograniczenie szkodliwości wielu dziedzin produkcji związane z wprowadzaniem nowych technologii i zaostrzeniem norm ochrony środowiska. W pewnym zakresie przemysł może dziś stanowić bezpieczne sąsiedztwo dla funkcji usługowych i mieszkaniowych.

W obrębie Warszawy znajdziemy wiele atrakcyjnych, dobrze skomunikowanych *brownfields*²⁷ nadających się na budowę osiedli mieszkaniowych. Wymienić tu można wiślane porty Pragi i Żerania, tereny dawnej fabryki samochodów FSO, przemysłowe obszary Grochowa (Soho Factory), hutę ArcelorMittal na Bielanach czy Targówek Przemysłowy. Ich rewitalizacja nie powinna wiązać się z rugowaniem obecnych form produktywności. Co więcej, można ją wspierać przez stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorstw pokrewnych sektorów, a więc miejsc pracy. Dobrym przyczynkiem do realizacji postulatów miasta produktywnego w warszawskim kontekście jest 14. edycja konkursu European na terenie przyszłej Warszawskiej Dzielnicy Społecznej, a dawnej fabryki domów przy ul. Górczewskiej²⁸.



Typ E. Osiedle satelickie

Rozwój przestrzenny miast zwyczajowo koncentrował się wzdłuż traktów komunikacyjnych – dróg i kolei. W ostatnim dwudziestoleciu, skutkiem gwałtownego przyspieszenia motoryzacji, przybrał on w Polsce cechy spontanicznej i chaotycznej zabudowy otoczenia dróg wylotowych oraz niekontrolowanej suburbanizacji. Polskie miasta obrastają coraz szerszymi pierścieniami osiedli dla kierowców, sprzedawanych sloganem: 20 minut do centrum. Obecnie nic nie wskazuje na to, by ten negatywny proces miał ulec odwróceniu, jednak wzrastająca świadomość kosztów społecznych i środowiskowych generowanych przez transport samochodowy i jego spadająca efektywność w codziennym życiu każą szukać sprawdzonych alternatyw. Taką alternatywę można kreować w oparciu o transport publiczny, który dzięki systematycznej, choć żmudnej modernizacji, stale poprawia swoją jakość. Pragnienie (a coraz częściej konieczność) życia w miejscu dobrze skomunikowanym przekłada się na wzrost zainteresowania terenami przylegającymi do korytarzy transportu publicznego. Osiedle 20 minut do centrum? Tak, ale transportem publicznym.

Planowanie skoncentrowane na optymalnym wykorzystaniu transportu zbiorowego, *transit-oriented development* (TOD), nie doczekało się jeszcze polskiego terminu, ale ma u nas długą tradycję. Dla Jana Chmielewskiego i Szymona Syrkusa w latach 30. XX wieku stało u podstaw rozwoju W. max (Warszawy maksymalnej)²⁹, zaś w powojennej urbanistyce funkcjonowało jako paradygmat (co w przypadku stolicy widać choćby w strukturze pasma Ursynów-Kabaty). Dziś ma szansę powrócić jako atrakcyjna odpowiedź dla petzających przedmieść.

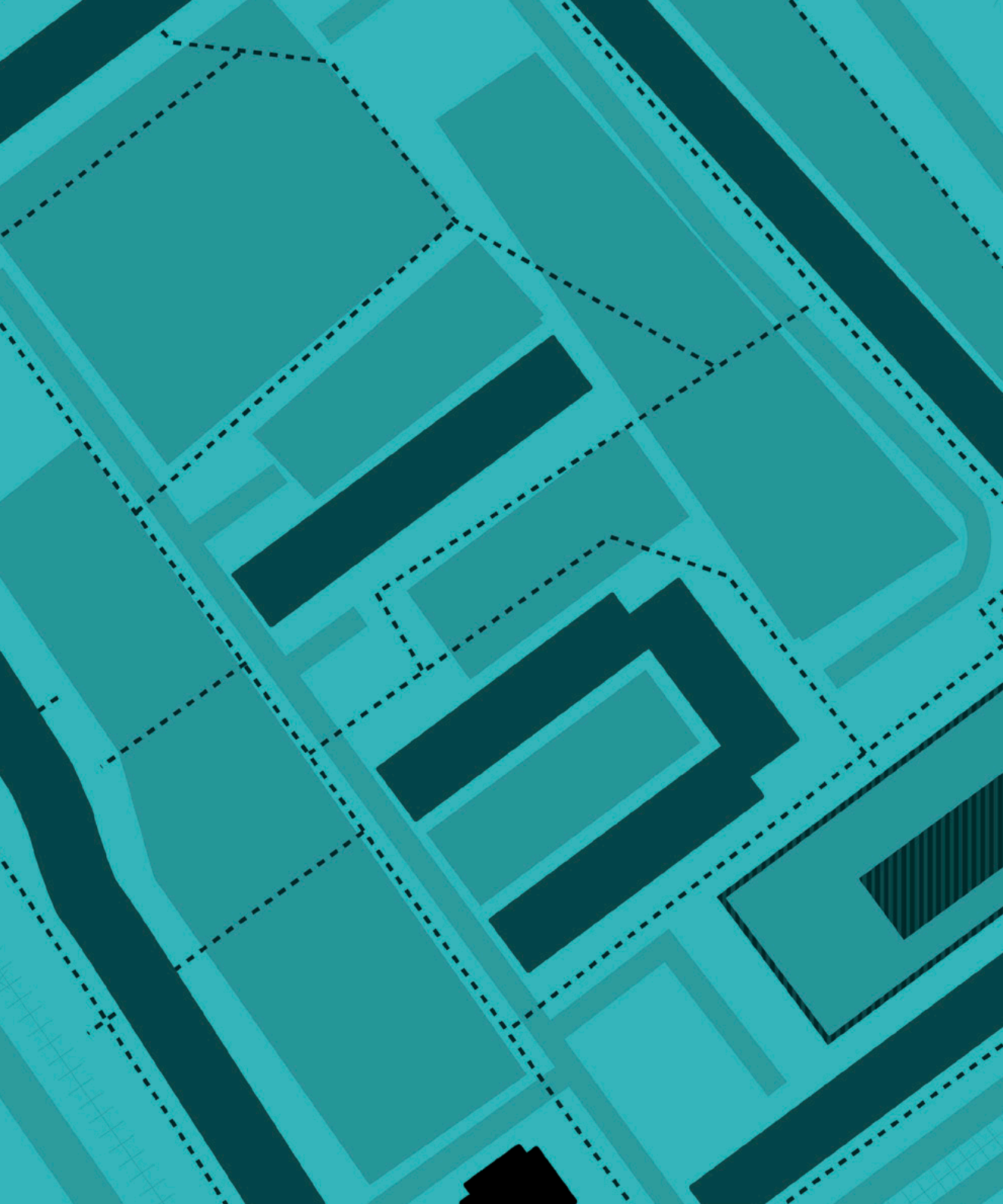
Modelowe osiedle TOD koncentruje się wokół stacji kolejowej lub metra, w obszarze ograniczonym dystansem 10-minutowego spaceru (tj. o promieniu ok. 800 m). W promieniu 400 m od stacji powinno leżeć lokalne centrum osiedla: zabudowa o wyższej intensywności i mieszanej, mieszkaniowo-usługowej funkcji. Poza nią winny znaleźć się budynki mieszkalne o mniejszej intensywności oraz tereny otwarte, łączące się ze strefą niezabudowaną przedmieść. Warunkiem sukcesu takiego założenia miejskiego jest wysokiej jakości przestrzeń publiczna, zapewniająca dobre warunki do przemieszczania się pieszo i rowerem. Osiedle stworzone na tych zasadach może stać się także zaczynem rozwoju sąsiedniej zabudowy lub narzędziem porządkowania istniejącej. Europejskie przykłady tego typu osiedli znajdziemy poniżej.

Warszawa ma w swoich granicach tereny, które świetnie nadają się do wprowadzenia zabudowy o charakterze TOD. Znajdziemy je na opuszczonych obszarach przemysłowych, w sąsiedztwie podmiejskich linii kolejowych (Nowe Jeziorki) czy na trasie rozbudowywanego metra (Chrzeanów). Osiedlem tego typu jest bez wątpienia powstające na Elsnerowie Wilno, zintegrowane z nowym przystankiem kolejowym zbudowanym przez dewelopera. Wydaje się zatem, że rozwój zorientowany na transport publiczny leży zarówno w interesie inwestorów, poszukujących atrakcyjnych terenów pod mieszkalnictwo, jak i samorządu dążącego do optymalizacji efektywności istniejącej infrastruktury komunikacji zbiorowej.

Na wyższym, miejskim poziomie, zasady rozwoju opartego o transport publiczny współgrają z ideą policentryczności, do której podzielona na dzielnice Warszawa wydaje się naturalnie predestynowana. Wzmocnienie istniejących oraz wykreowanie nowych centrów lokalnych, będącym jednym z celów polityki miejskiej³⁰, ma poprawić warunki życia mieszkańców, dostęp do usług społecznych i komercyjnych, wzmocnić więzi sąsiedzkie, zmniejszyć uzależnienie od samochodu. Koordynacja rozwoju przestrzennego w oparciu o istniejący i planowany układ transportu zbiorowego o najwyższej wydajności jest naturalnym kierunkiem kontynuacji funkcji o charakterze miejskim. Na zasadzie negatywu tereny pozbawione takiego transportu winny pełnić w większym stopniu funkcje klimatyczne, ekologiczne i krajobrazowe.

The background of the page is a solid teal color. Overlaid on this are several abstract geometric elements. A prominent feature is a series of parallel, slightly curved lines that run diagonally from the top right towards the bottom left. These lines are composed of small, light-colored dashes or segments. Additionally, there are solid, darker teal shapes that resemble stylized road intersections or building footprints, located primarily in the upper right and lower right areas. The overall aesthetic is modern and architectural.

Warszawskie osiedla – w poszukiwaniu standardu



Legenda

	zabudowa mieszkaniowa powyżej 6 kondygnacji
	zabudowa mieszkaniowa poniżej 6 kondygnacji
	ulice dzielnicowe/ulice osiedlowe/ulice parkingowe
	najważniejsze trakty piesze
	parki/skwery/zieleń ogólnodostępna
	ogrody przydomowe/zieleń podwórkowa
	obiekty edukacyjne
	boiska
	obiekty usługowe i handlowe
	zgrupowania zabudowy wielorodzinnej
	zabudowa historyczna

Przyjeżdżnym, których ciekawość zaprowadzi poza Trakt Królewski, Łazienki i starą Pragę, Warszawa jawi się jako miasto osiedli – wielkich blokowisk PRL i mozaiki inwestycji deweloperskich. Jednak ten na pozór monotonny krajobraz osiedlowy oglądany z bliska pokazuje całe spektrum odcieni. Poniżej przedstawiamy wybór najciekawszych warszawskich zespołów mieszkaniowych zbudowanych w XX i w początkach XXI wieku. Znamy je przynajmniej z widzenia, a niektóre, jako mieszkańcy, od podszewki. Myśląc o zagospodarowaniu nowych terenów, nie możemy zignorować tego wielkiego, nierzadko kłopotliwego dziedzictwa – zarówno dobrych, jak i złych doświadczeń, eksperymentów społecznych, wypróbowanych i niewypróbowanych pomysłów czy technologii. Zestawienie w zwięzły sposób prezentuje nie tylko historię powstania założeń mieszkaniowych, ale przede wszystkim ich teraźniejszość – to, czym stały się zgodnie lub wbrew woli swoich budowniczych. Wszystkie osiedla zostały opisane w taki sam sposób, umożliwiając ich łatwe porównywanie. Poza danymi statystycznymi, w przejrzystej formie ujęto charakterystykę urbanistyczną osiedli, a poniekąd – także społeczną.

Zwrócenie się ku nowym, nietypowym obszarom rozwojowym pozwala czerpać z doświadczeń miast, które tego typu inwestycje przeprowadzają lub z powodzeniem ukończyły. Wiele europejskich metropolii od lat rozwija swoje waterfronty (typ A) lub wznosi dzielnice o charakterze produkcyjno-mieszkaniowym (typ D). W części drugiej prezentujemy 11 progresywnych współczesnych osiedli europejskich, stanowiących nie tylko świetne wzory dla specyficznych lokalizacji w Warszawie, ale też wyznaczających pewien horyzont dzisiejszego myślenia o mieście. Te osiedla/dzielnice reprezentują praktyczne zastosowanie nowych modeli czy polityk miejskich, szczególnie na polu urbanistyki, zrównoważonego rozwoju, gospodarki wodnej, mobilności i programów społecznych.

Grzegorz Mika
architekt
i varsavianista,
doktorant na
Wydziale Architektury
Politechniki
Warszawskiej





1. Kolonia Wawelberga



9. Osiedle Praga I



17. Ursynów Północny



2. Kolonia mieszkaniowa BGK



10. Osiedle Praga II
– Warszawa III



18. Targówek Mieszkaniowy



3. Osiedle ZUPUIZUS
– Warszawa III



11. Osiedle Łatawiec



19. Osiedle Kabaty



4. Kolonia mieszkaniowa
TOR – Koto I, Koto II



12. Osiedle Sady I



20. Osiedle Włodarzewska II



5. Osiedle Żoliborz Urzędniczy



13. Osiedle Bielany II



21. Marina Mokotów



6. Osiedle Związkowiec



14. Osiedle Stegny



22. Osiedle Eko-Park



7. Osiedle WSM Żoliborz



15. Osiedle Przyczówek Grochowski



23. Osiedle Wilno



8. Osiedle Muranów Południowy



16. Osiedle Za Żelazną Bramą



24. Soho Factory



Osiedla filantropijne (1900-1920)



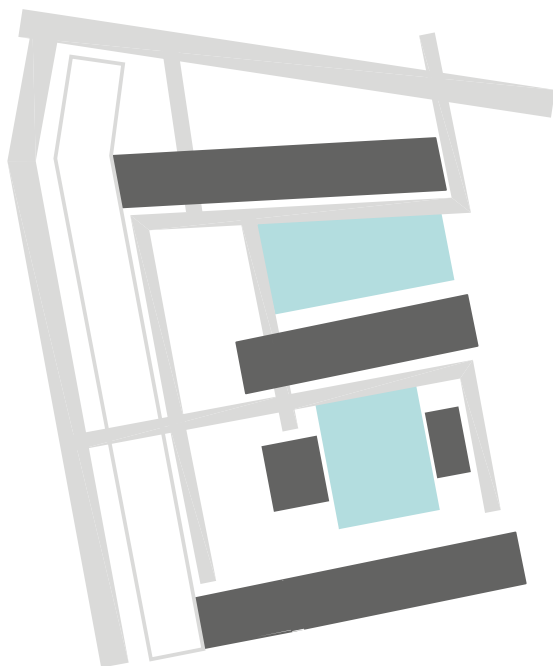
Intensywne uprzemysłowienie i idąca w ślad za nim urbanizacja skutkowały w Warszawie zwiększeniem zapotrzebowania na najtańsze i najmniejsze mieszkania robotnicze. Dzielnice przemysłowe, takie jak Powiśle, Wola, Szmulowizna, Kamionek i Nowa Praga, oraz przyległe do nich przedmieścia stały się skupiskami ludności proletariackiej³¹. W przeciwieństwie do Łodzi czy Żyrardowa, gdzie przy fabrykach powstawały wielkie inwestycje mieszkaniowe, w Warszawie, mieście o rozdrobnionej strukturze branżowej przemysłu, wykorzystywano raczej istniejące zasoby. Budownictwo patronackie rzadko tylko wykraczało poza skalę pojedynczych domów robotniczych³².





Kolonia Wawelberga

ul. Górczewska 15-15A, ul. Wawelberga 3
proj. Edward Goldberg, 1898-1900



0 50

Osiedle robotnicze powstałe z inicjatywy fundacji Tanie Mieszkania w Warszawie im. Hipolita i Ludwiki małż. Wawelbergów należy do najwcześniejszych przykładów tego typu zabudowy w Polsce. Zespół, zrealizowany w obrębie intensywnie rozwijających się terenów przemysłowej Woli, składał się z trzech identycznych domów, usytuowanych równolegle względem siebie oraz ul. Górczewskiej. Znalazło się tu łącznie 309 mieszkań jedno- i dwuizbowych, a w pomieszczeniach wspólnych – ubikacje, łazienki oraz pierwsze w stolicy zsypy na śmieci. Obiekty wzniesiono z surowej cegły, zaś ich architektura nawiązuje do powszechnego w XIX wieku „koszarowego” stylu dużych domów zbiorowych. Pomiedzy blokami zaprojektowano dwa dziedzińce o różnym przeznaczeniu. Pierwsze podwórze mieściło nieduży skwer z ogrodem dla dzieci, tylne zajmowały dwa budynki zaplecza socjalnego – pralnia oraz szkoła, zniszczone podczas Powstania Warszawskiego.

5

Liczba kondygnacji

0,93

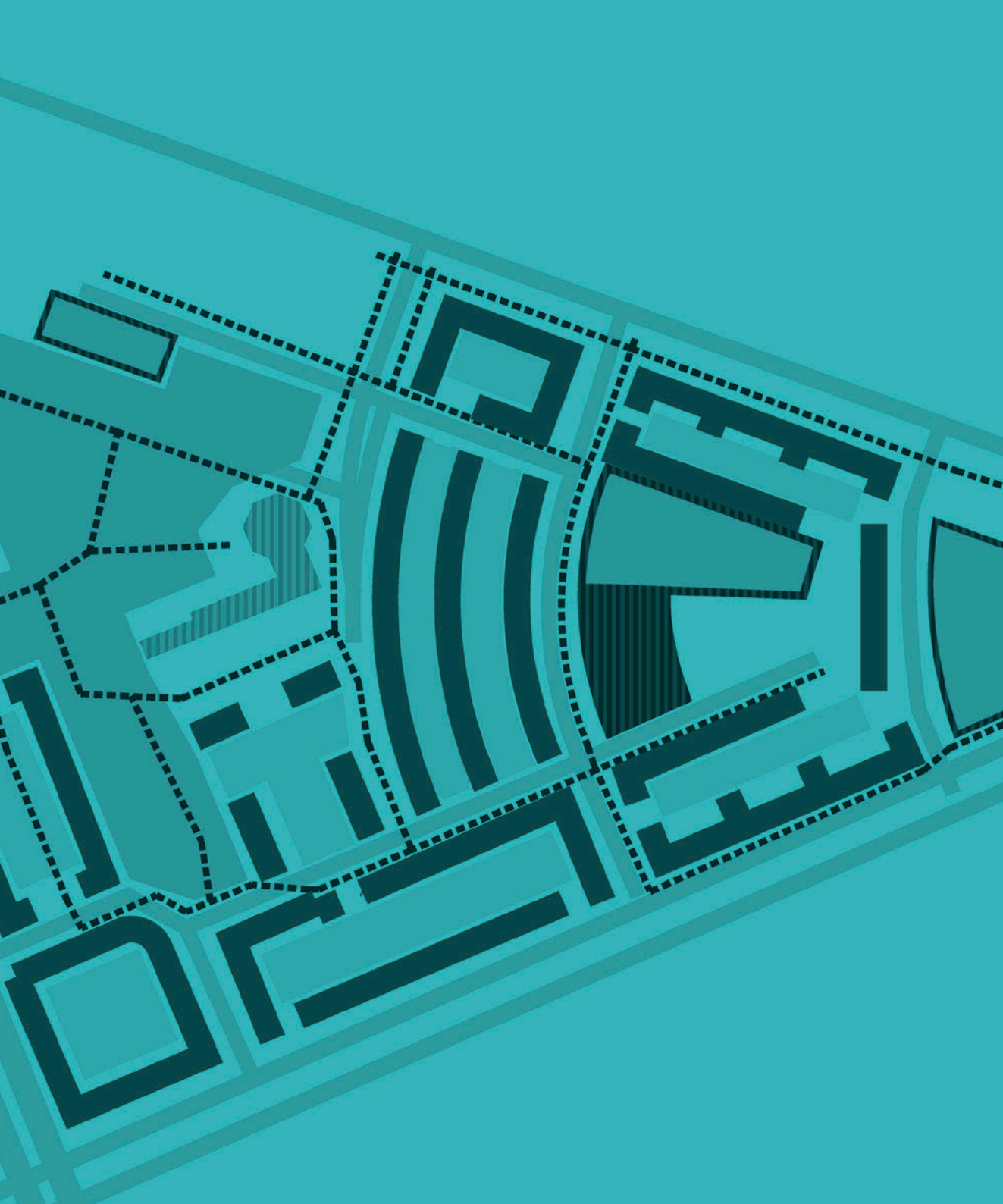
Powierzchnia w hektarach

ok. 1500

Liczba mieszkańców

309

Liczba mieszkań



Państwowe i spółdzielcze osiedla dwudziestolecia (1921-1939)



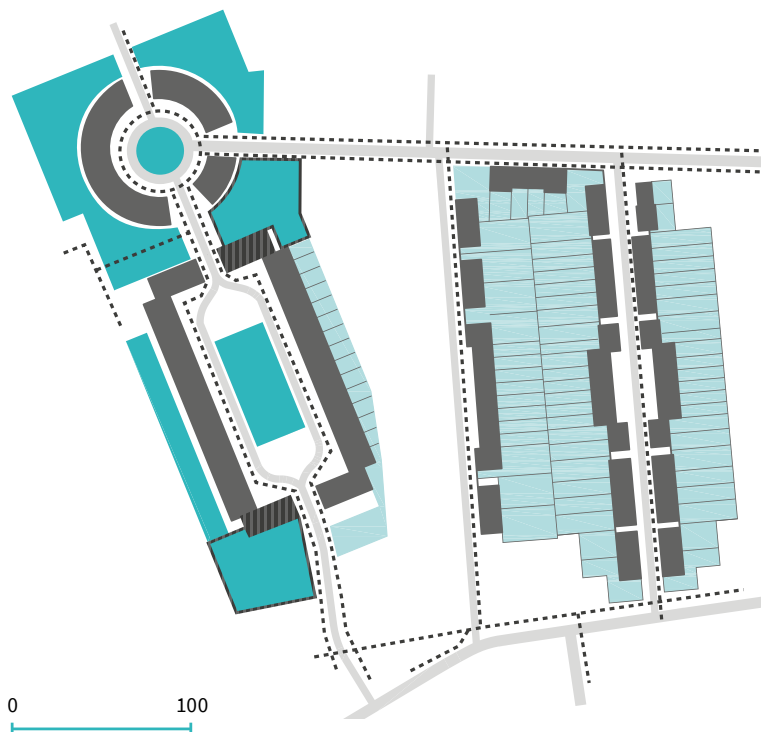
Ogromny niedobór mieszkań po odzyskaniu przez Polskę niepodległości potęgowała jeszcze migracja ludności z terenów wschodnich i ciągły napływ mieszkańców wsi do miast. Organizowany przez kształtujące się dopiero organy publiczne ruch budowlany nie zabezpieczał nawet potrzeb mieszkaniowych funkcjonariuszy państwa. Inwestycje tego typu charakteryzowały się przy tym często typowością i powtarzalnością, a jednocześnie próbą nawiązania do nie do końca sprecyzowanego „polskiego stylu”, który zwykle objawiał się zabudową dworkową, ubraną w kostium klasycyzującego baroku czy klasycyzmu. Od 1925 roku, kiedy to Sejm przyjął Ustawę o rozbudowie miast, inicjatywę zaczęły wykazywać również samorządy oraz, dzięki pomocy finansowej Banku Gospodarstwa Krajowego, spółdzielnie, w tym te robotnicze. Część spółdzielni zakładana była jednak w celach czysto spekulacyjnych, część natomiast, i tej zawdzięczamy rozwój budownictwa społecznego w Polsce, aby dostarczać najbardziej potrzebne, tanie mieszkania. Obierano różne strategie: od drobnej zabudowy jednorodzinnej z własnością prywatną, po wielorodzinną, z własnością społeczną. Przez niemal cały okres II Rzeczypospolitej inwestycje spółdzielcze, zwłaszcza te mające zapewnić mieszkania niżej uposażonym, były blokowane brakiem dostępu do kredytów. Dopiero pod koniec lat 30. powstała państwowa spółka Towarzystwo Osiedli Robotniczych przyznająca fundusze spółdzielniom oraz budująca własne osiedla mieszkaniowe. Według założeń, czynsz w lokalach realizowanych przez TOR nie mógł przekroczyć 20% pensji robotniczej, a osiedla miały powstawać w odległości nie większej niż 3 km od zakładu pracy.





Osiedle Żoliborz Urzędniczy

ul. Brodzińskiego, Wieniawskiego, Wyspiańskiego, pl. Henkla
proj. Aleksander Bojemski, Romuald Gutt, Marian Kontkiewicz,
Kazimierz Saski, 1922-1925



Jedna z najstarszych kolonii mieszkaniowych, które zrealizowano na nieuporządkowanych terenach d. esplanady Cytadeli. Zespół domów szeregowych oraz bliźniaków rozplanowano wzdłuż trzech równoległych uliczek, prostopadłych do monumentalnej al. Wojska Polskiego. Przy każdej z ulic powstała zabudowa projektu innego architekta, jednak o wspólnych cechach stylistycznych architektury dworskiej, popularnej w pierwszej połowie lat 20. Parterowe i piętrowe budynki mają spadziste dachy kryte czerwoną dachówką, białe fasady i nieliczne detale. Każdy dom posiadał osobny ogród, zaś pomiędzy domami i ogrodami wytyczono pieszkie ścieżki, dostępne tylko dla mieszkańców.

Część zespołu przy ul. Wyspiańskiego została zniszczona w czasie II wojny światowej. Odbudowano ją w latach 1950-1952 według projektu Jacka Nowickiego.

2,5

Liczba kondygnacji

0,75

Powierzchnia w hektarach

ok. 550

Liczba mieszkańców

110

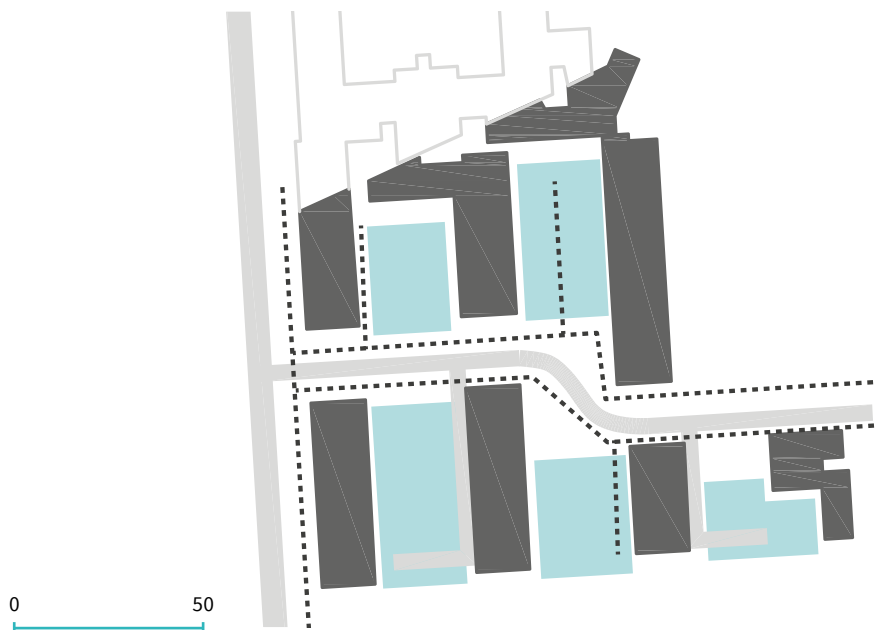
Liczba mieszkań





Osiedle ZUPUIZUS

ul. Ludwiki 1B-3-5-7, 6-8-10
proj. Jan Kukulski, 1931-1934



Jeden z czterech zespołów mieszkaniowych, jakie zrealizowano na terenie Warszawy w ramach rządowego przedsięwzięcia prowadzonego pod auspicjami Zakładu Ubezpieczeń Pracowników Umysłowych (późn. ZUS) w latach 1931-1934. Celem działalności specjalnie powołanego funduszu budowlanego była realizacja tanich, funkcjonalnych mieszkań dla urzędników niższego szczebla oraz robotników. Ponieważ miały być budowane masowo, stworzono biuro projektowe przy ZUPU, którego kadrę stanowili młodzi architekci pod opieką Rudolfa Świerczyńskiego oraz Romana Piotrowskiego. W pracowni tej powstały koncepcje powtarzalnych bloków, mieszkań, sekcji, a nawet detali okien czy balkonów. Poszczególne osiedla budowano w oparciu o awangardowe założenia urbanistyczne, takie jak otwarte dziedzińce, zabudowa wolno stojąca i obrzeżna. Kolonia na Woli składa się z zespołu siedmiu bloków usytuowanych w dwóch rzędach na osi północ-południe, a skonstruowanych z powielanych sekcji klatek i niedużych mieszkań dla ponad 1000 mieszkańców. Pomiedzy domami zaprojektowano pięć dziedzińców skwerów o szerokości 25 metrów każdy.

4,5

Liczba kondygnacji

1,41

Powierzchnia w hektarach

1038

Liczba mieszkańców

ok. 320

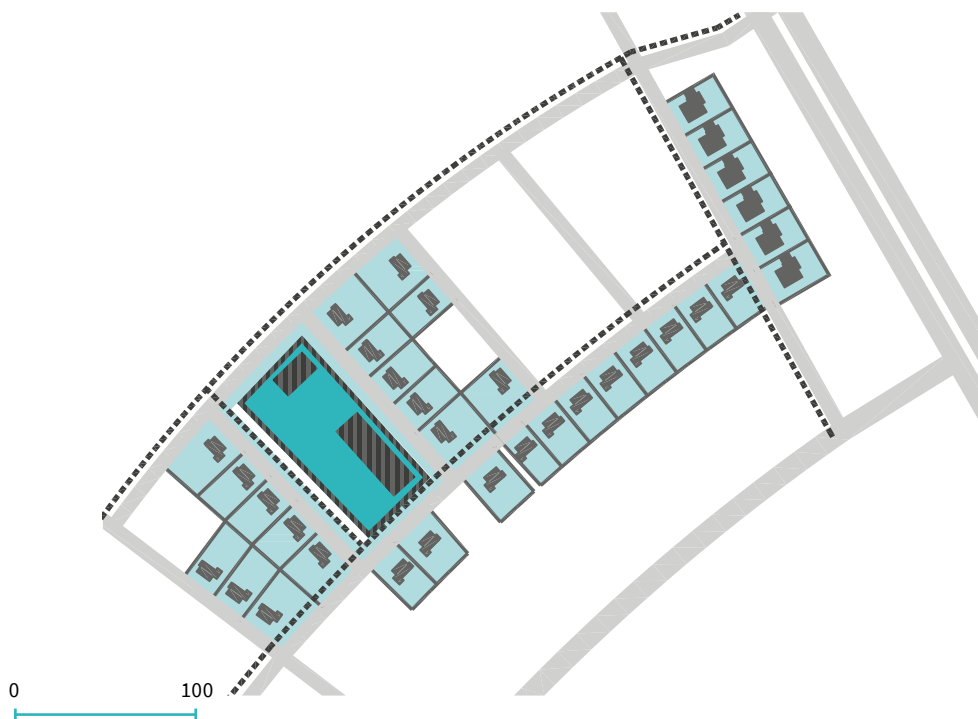
Liczba mieszkań





Osiedle Związkowiec

ul. Zuga 26-34, Szaflarska 1-7, Barcicka 42-46,
Grębałowska 1-19, Karska 2-10, 1-7, Ceglowska 52-62
proj. Romuald Miller, 1932-1933



Kameralne osiedle domów jednorodzinnych wzniesione na obrzeżach Bielń, pośród kwartałów prywatnej zabudowy willowej. Historia zespołu związana jest z wystawą Tani Dom Własny, zorganizowaną w 1932 roku przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej. Ekspozycja składała się z prototypowych tanich budynków w konstrukcji drewnianej, projektowanych przez wielu uznanych twórców. Jeden z nich, autorstwa Romualda Millera, został wykorzystany przy realizacji osiedla Związkowiec, które powstało w sąsiedztwie terenów wystawowych i tzw. lasu Lindego, pomiędzy ul. Grębałowską a Twardowską. Dwadzieścia cztery piętrowe domy, każdy z własnym ogrodem, stanęły na niedużych parcelach, rozplanowanych wzdłuż pięciu uliczek stanowiących fragment wachlarzowo pierścieniowej kompozycji urbanistycznej „serka bielańskiego” z 1926 roku.

2

Liczba kondygnacji

2,7

Powierzchnia w hektarach

ok. 140

Liczba mieszkańców

33

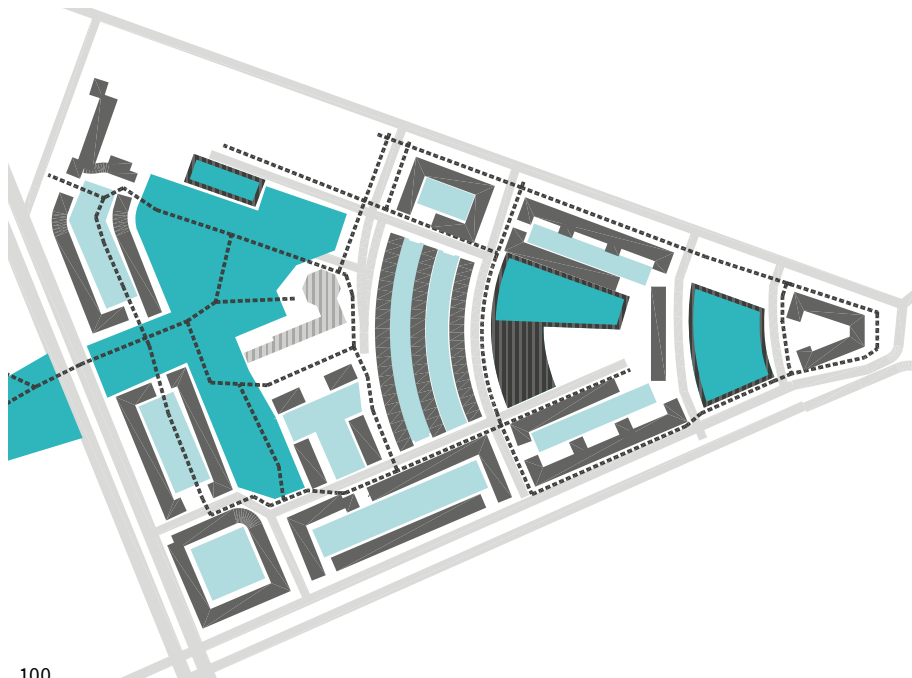
Liczba mieszkań





Osiedle WSM Żoliborz

ul. Popiełuszki, Hanki Czaki, Słowackiego, Krasińskiego
proj. Bruno Zborowski, Barbara i Stanisław Brukalscy,
Leonard Tomaszewski, Jan Olaf Chmielewski,
Nina Jankowska, 1925-1953



0 100

Konsekwentna realizacja kolonii Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej była jednym z najważniejszych dokonań awangardowej urbanistyki i architektury dwudziestolecia międzywojennego w Polsce. Poszczególne zespoły wznoszono według ujednoliconego schematu – budynki mieszkalne kształtowały czworokątne kwartały z dużymi dziedzińcami w formie ogrodów i skwerów. Wyższe obiekty od strony głównych ulic oraz pl. Wilsona miały tworzyć barierę przed hałasem i zanieczyszczeniami. W środku osiedla powstał ogólnodostępny park oraz wielofunkcyjny ośrodek dla mieszkańców, pełniący obecnie funkcję teatru. W ramach założenia zrealizowano również eksperymentalne bloki-punktowce, blok-galeriowiec oraz dom dla samotnych, budynki kottowni z łaźnią i pralnią, nowoczesne przedszkole, boisko sportowe i nieistniejącą już kolonię ogrodniczą.

3-6

Liczba kondygnacji

16,9

Powierzchnia w hektarach

ok. 7750

Liczba mieszkańców

2140

Liczba mieszkań

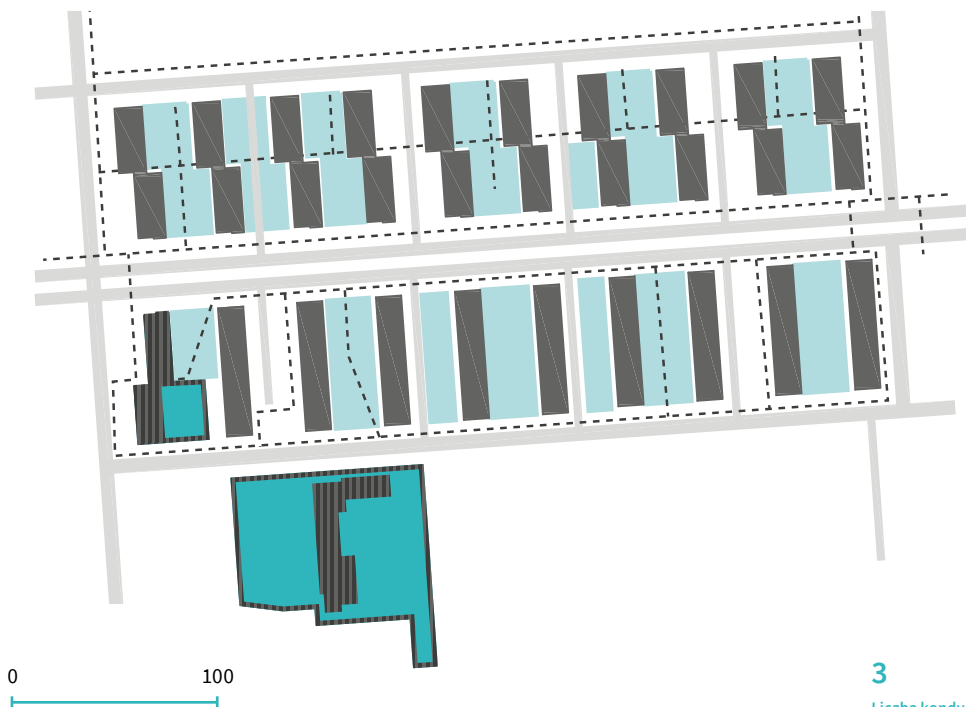




Kolonia mieszkaniowa TOR – Koło I, Koło II

ul. Obozowa 62-80, 67-85

proj. Roman Piotrowski, Lucyna Nowak-Białostocka,
Natalia Hiszpańska, Mirosław Szabuniewicz,
Aleksander Brzozowski, Szymon i Helena Syrkusowie,
1935-1939



3

Liczba kondygnacji

5,43

Powierzchnia w hektarach

3820

Liczba mieszkańców

954

Liczba mieszkań

W ramach osiedla na Kole powstały dwie kolonie mieszkaniowe, rozciągające się po obu stronach ul. Obozowej. Pierwsza składała się z 10 dwupiętrowych bloków stojących prostopadle do głównej ulicy. Pomiędzy domami znajdowało się 9 dziedzińców skwerów, zaś bloki połączone były pieszym pasażem przebiegającym przez ich prześwity, równoległym do Obozowej. W drugim zespole powstało 9 domów mieszkalnych rozplanowanych na osi północ-południe oraz wielofunkcyjny Dom Społeczny. W sąsiedztwie osiedla wzniesiono również budynek miejskiej szkoły powszechnej z boiskiem i salą sportową oraz rozpoczęto budowę kościoła.





Kolonia mieszkaniowa BGK

ul. Rozbrat 10/14, 16/18, Fabryczna 21-21A-23-23A-25-25A-27-27A
proj. Jerzy Woyzbun, 1938-1939



Nowoczesny zespół zrealizowany dla pracowników jednej z największych instytucji finansowych II RP. Na zabudowę osiedla składa się pięć budynków usytuowanych na osi północ-południe. Wzdłuż ul. Rozbrat wzniesiono największy obiekt, mierzący 125 metrów czteropiętrowy dom frontowy, kształtujący pierzeję pomiędzy Fabryczną a Przemysłową. Pozostałe cztery trzypiętrowe bloki usytuowano prostopadłe do ul. Fabrycznej w celu uzyskania najkorzystniejszego doświetlenia mieszkań. Pomiędzy nimi zaprojektowano trzy wydzielone działki. Środkowy służy obsłudze ruchu pieszego z bloku II i III, zaś dwa boczne pełnią funkcję ogrodów. Budynki powstały według jednego projektu, lecz zostały usytuowane na planie lustrzanego odbicia, tak aby balkony wszystkich mieszkań zwrócone były ku dwóm działkom. Od strony Fabrycznej wzniesiono jeszcze parterowe pawilony mieszczące garaże samochodowe oraz lokale usługowe. Stanowiły one jednocześnie barierę przed hałasem i zamknięcie działek od strony głównej ulicy.

4,5

Liczba kondygnacji

1,25

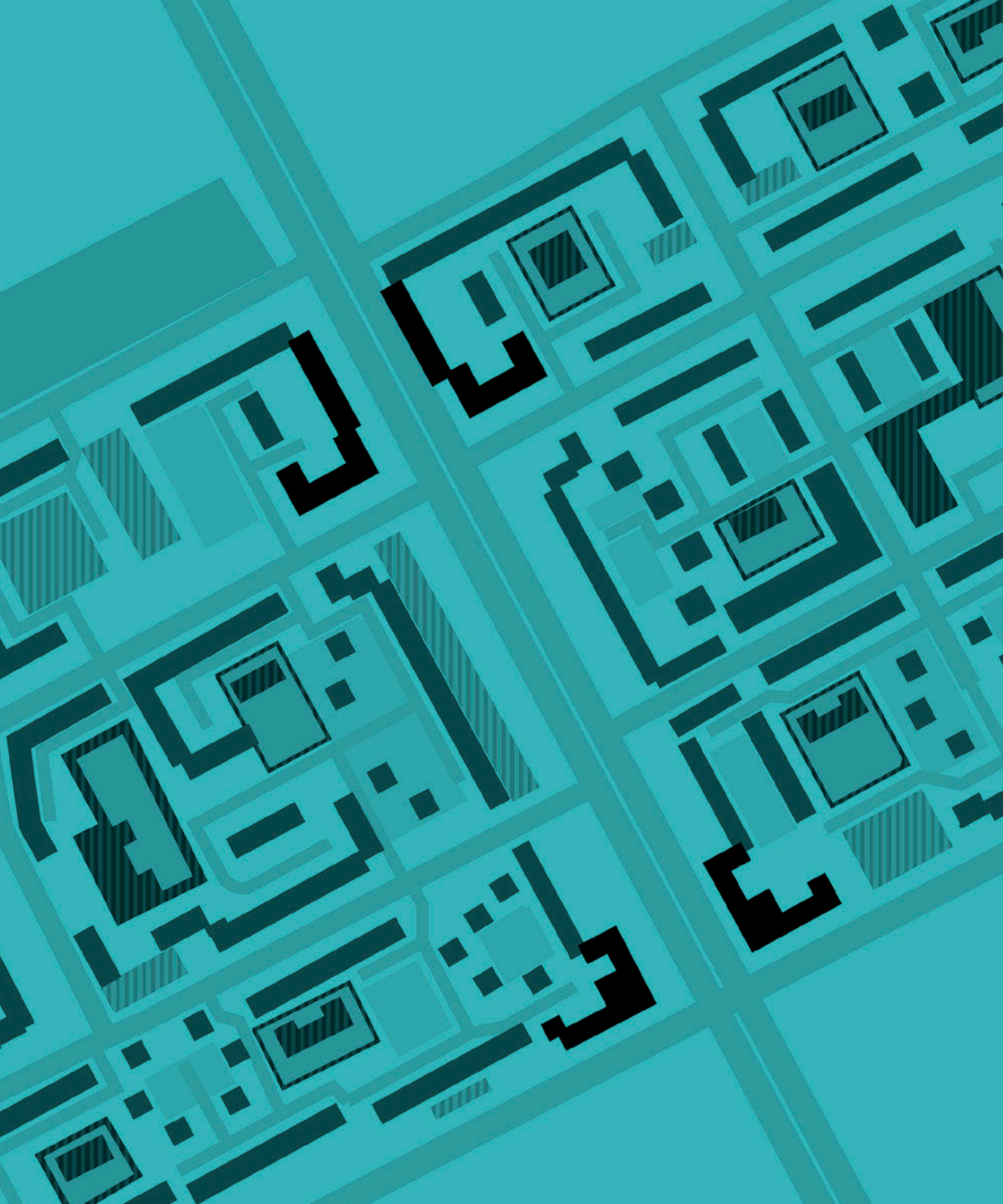
Powierzchnia w hektarach

ok. 1100

Liczba mieszkań

ok. 274

Liczba mieszkań



Przed socrealizmem (1945-1949)



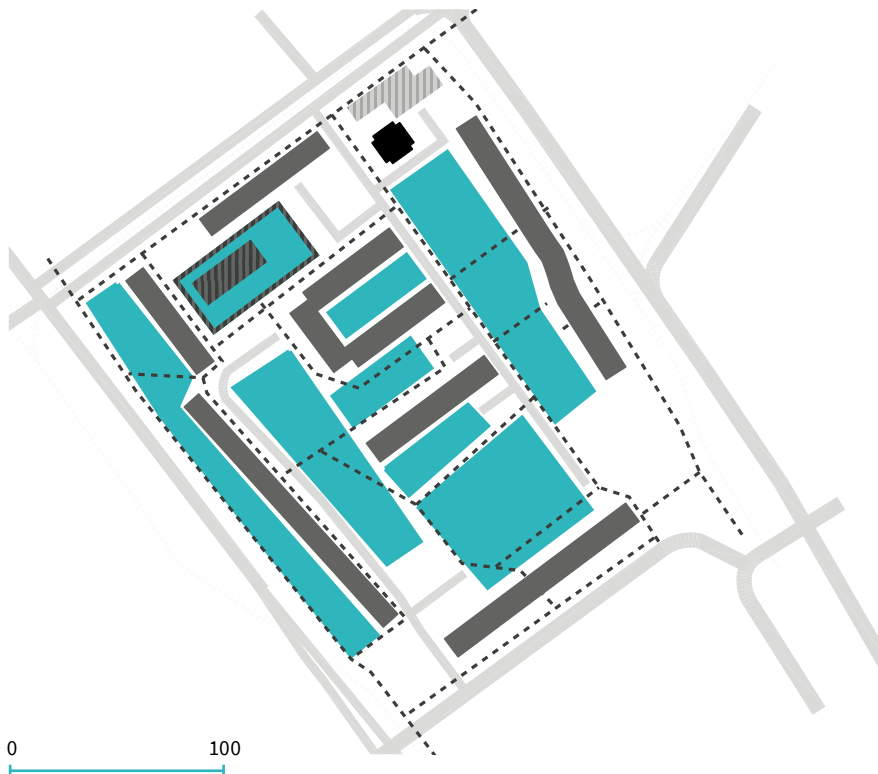
W pierwszych powojennych latach spółdzielnie wciąż jeszcze posiadały pewną autonomię, mogły więc zajmować się odbudową swoich kolonii oraz rozpoczynać nowe inwestycje. Osiedla powstałe w tym czasie często są pokłosiem prac projektowych prowadzonych przed II wojną światową lub w czasie okupacji. Tym samym odbudowa Warszawy prowadzona była nie tylko w duchu rekonstrukcji, ale i modernizacji, która często oznaczała rozluźnienie zabudowy i separację funkcji. Nowo powstające zespoły nawiązują do modernistycznego modelu wypracowanego w ramach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wzrasta jednak metraż i standard lokali. Okres ten charakteryzuje się także stopniowym wprowadzaniem nowoczesnych systemów budowy – prefabrykacji i automatyzacji pracy.





Osiedle Praga I

ul. Ratuszowa, Targowa, Cyryla i Metodego
proj. Helena i Szymon Syrkusowie, 1949-1951



Koncepcja osiedla powstała w oparciu o rozwiązania opracowane przez Syrkusów podczas projektowania osiedla WSM na Kole. Były to zarówno prefabrykowane elementy konstrukcji i fasad, jak również powtarzalne układy mieszkań i całe sekcje bloków. Poszczególne moduły można było zestawiać w wielu kombinacjach, umożliwiającą kształtowanie zróżnicowanej zabudowy o wyrazistym, funkcjonalistycznym stylu. Kwartał na Pradze zagospodarowano przez rozmieszczenie pięciu podłużnych bloków równolegle do ulic. Wewnątrz rozległego, półotwartego dziedzińca stały cztery wieżowce wraz z budynkiem przedszkola (ostatecznie zrealizowano jedynie przedszkole oraz jeden wieżowiec). W latach 60. osiedle dogoszczono, częściowo zabudowując dziedziniec.

3,4,8

Liczba kondygnacji

4,7

Powierzchnia w hektarach

ok. 2500

Liczba mieszkańców

715

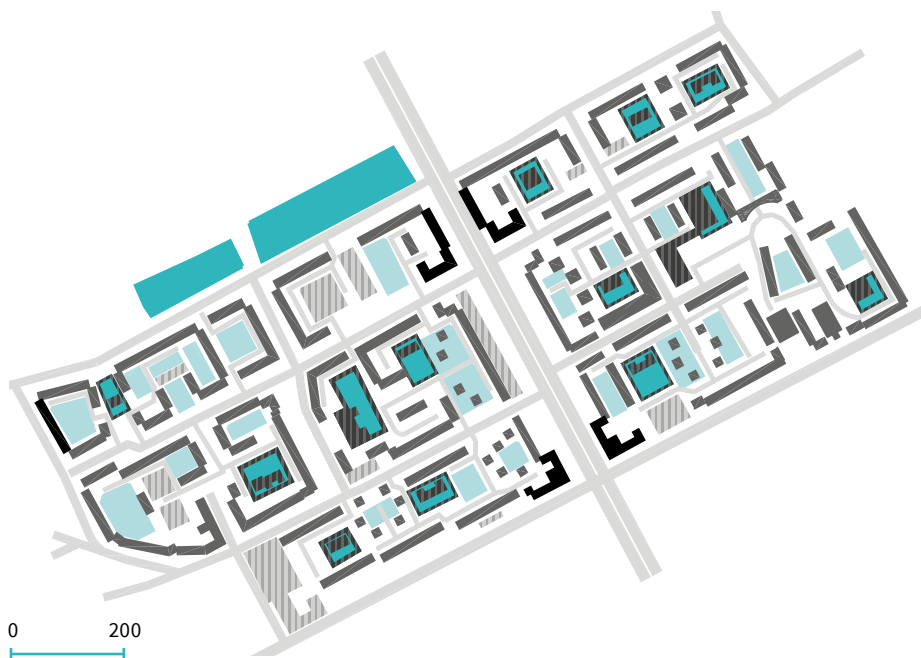
Liczba mieszkań





Osiedle Muranów Południowy

al. „Solidarności”, Żelazna, Wolność, Belottiego,
Dzielną, Zamenhofa, Nowolipki, Andersa
proj. Bohdan Lachert, 1947-1953



Powojenny Muranów powstać miał w miejscu zburzonego getta jako wzorcowa dzielnica mieszkaniowa. Zdecydowano się nie wywozić gruzów dawnej dzielnicy żydowskiej, tworząc z nich urbanistyczny cokół dla nowego osiedla-pomnika, wzniesionego dosłownie na gruzach i z gruzów. Jednocześnie koncepcja ta miała aspekt funkcjonalny, umożliwiając rozdział ruchu pieszego i kołowego na różnych poziomach oraz planowanie kwartałów zabudowy na coraz wyższych tarasach, oddzielających ulice od dziedzińców i skwerów. Każdy kwartał miał duże, półotwarte podwórza, pośrodku których lokalizowano place zabaw, żłobki i przedszkola. To funkcjonalistyczne założenie zostało częściowo zmienione po wprowadzeniu socrealizmu w połowie 1949 roku. Pojawiły się symetryczne układy budynków, osiowe kompozycje widokowe i ortogonalne kwartały. Ponieważ surowe bloki z gruzobetonu wywoływały negatywne reakcje mieszkańców, decyzją władz zostały otynkowane i pokryte dekoracjami w technice sgraffita ściennego oraz gipsowymi detalami.

3-8

Liczba kondygnacji

57

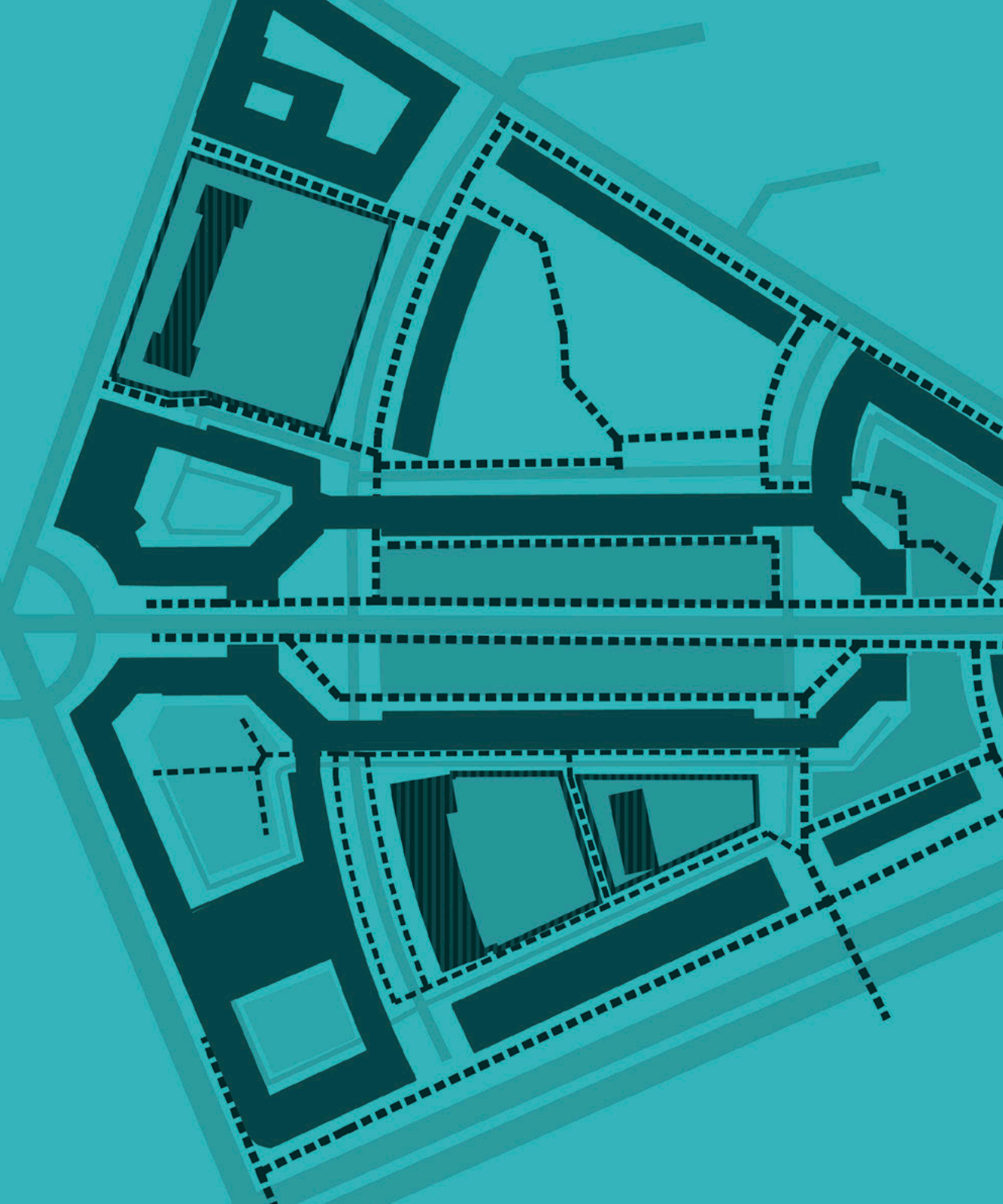
Powierzchnia w hektarach

25 000

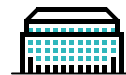
Liczba mieszkańców

6950

Liczba mieszkań



Socrealizm (1949-1956)



Po 1949 roku wciąż najwięcej mieszkań budowanych było przez administrację państwową – albo poprzez poszczególne instytucje i resorty, albo poprzez zakłady pracy. Tymczasem spółdzielczość weszła w nową fazę. Za cenę wzmocnienia spółdzielni, zarówno w zakresie środków, które otrzymywały na rozwój budownictwa, jak i przekazania pod ich pieczę niektórych przedwojennych osiedli, centralne organy państwowej władzy i administracji gospodarczej wyznaczały cele i zakresy działalności poszczególnych rodzajów spółdzielni oraz metody i środki ich realizacji³³. Oznaczało to przyjęcie państwowych normatywów w zakresie powierzchni mieszkań, wyposażenia i urbanistyki, ale też utratę kontroli mieszkańców-spółdzielców nad spółdzielczością.

W roku 1949 zapadła decyzja o przyjęciu doktryny realizmu socjalistycznego jako obowiązującej w architekturze. Nie przzerwano jednak wprowadzania nowoczesnych technologii i metod organizacji pracy. W tym okresie stosowano więc równolegle nowe formy budownictwa oraz tradycyjne, rzemieślnicze techniki zdobienia. Z czasem, z powodu kosztów, rezygnowano z bogatej ornamentyki. Jednocześnie struktura osiedli, sztywna i w sposób charakterystyczny dla epoki monumentalna, na styku z przestrzeniami publicznymi rozrzedzała się i „miękła” w zieleni dużych podwórek. Obie te cechy – wprowadzanie nowoczesnych technologii i rozluźnienie zabudowy – wskazują na kontynuację krytyki miasta XIX-wiecznego, wspólną z ideami modernistycznymi³⁴.





Osiedle Praga II

ul. Jagiellońska, Szanajcy, Namysłowska, Ratuszowa, Groszkowskiego, Brechta
proj. Aleksander Gieysztor, Jerzy Kumelowski, 1949-1955



Monumentalna, socrealistyczna dzielnica mieszkaniowa zrealizowana na obrzeżu centrum Pragi. Założenie powstało na skutek całkowitego przetworzenia funkcjonalistycznej koncepcji, tworzonej jako kontynuacja kolonii Praga I. Po wprowadzeniu socrealizmu układ przestrzenny został zmieniony i uporządkowany wzdłuż głównej osi, wytyczonej prostopadłe do Wisły. Jej głównym elementem miał się stać podłużny plac z widokiem na rzekę oraz Stare Miasto. Siatka ulic oraz kwartały zabudowy zostały wytyczone w układzie ortogonalnym, również ukształtowanym symetrycznie względem osi. Wzdłuż głównych ulic wzniesiono monumentalne i dość jednolite architektonicznie bloki mieszkaniowe, projektowane według normatywów i standardów Zakładu Osiedli Robotniczych. Zabudowa obrzeżna skrywa jednak rozległe zielone dziedzińce, w przestrzeni których zlokalizowano place zabaw, przedszkola i żłobki, a centralny plac koncentruje w swych pierzejach najważniejsze lokale usługowe oraz handlowe, będąc jednocześnie węzłem komunikacyjnym.

4-7

Liczba kondygnacji

34,5

Powierzchnia w hektarach

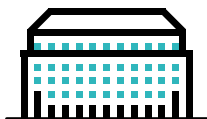
ok. 22 000

Liczba mieszkańców

6241

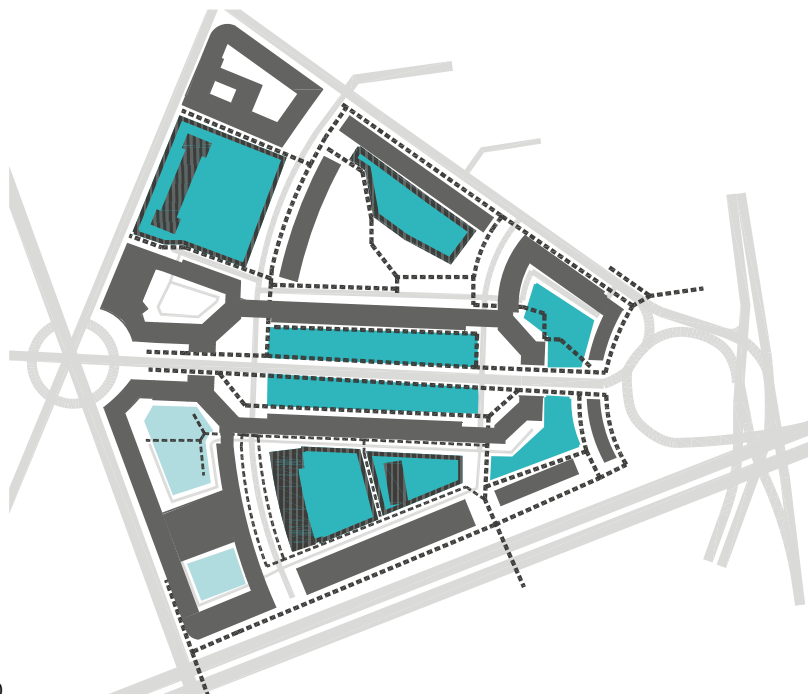
Liczba mieszkań





Osiedle Latawiec

ul. Mokotowska, Koszykowa, pl. Na Rozdrożu, al. Armii Ludowej, Marszałkowska
proj. Eleonora Sekrecja, Bohdan Jezierski, 1952-1960



Socrealistyczna kolonia mieszkaniowa rozplanowana wzdłuż Osi Stanisławowskiej. Zespół reprezentacyjnych bloków-kamienic między pl. Na Rozdrożu a pl. Zbawiciela zaprojektowany został jako uzupełnienie monumentalnego założenia Marszałkowskiej Dzielnicy Mieszkaniowej. Kwartały zabudowy obrzeżnej z rozległymi podwórzami-skwerami, pośrodku których znalazły się szkoły, przedszkola i żłobki oraz nieliczne place parkingowe, tworzą spore fragmenty pierzei ulic pomiędzy Koszykową a Trasą Łazienkowską. Główna kompozycja wzdłuż Osi Stanisławowskiej podkreślona jest symetrycznymi formami dwóch domów stojących wzdłuż al. Wyzwolenia. Oba bloki powstały na planie trapezu, tworząc pierzeje poszerzonego bulwaru parkowego. Jednocześnie sama architektura domów nosi cechy inspiracji francuską architekturą epoki oświecenia. Budowę osiedla kontynuowano po 1956 roku, wznosząc kolejne bloki uzupełniające główną kompozycję przestrzenną.

5-7

Liczba kondygnacji

7,3

Powierzchnia w hektarach

2330

Liczba mieszkańców

900

Liczba mieszkań



Budownictwo oszczędnościowe: kameralne osiedla (1956-1971)



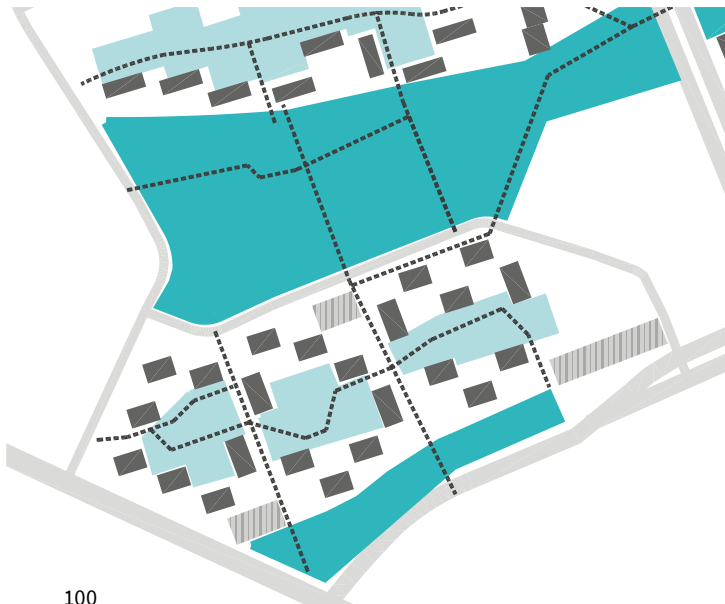
Już około roku 1953, w następstwie rozpoczynającej się odwilży politycznej, ale także z powodu kosztów, które generował rozbudowany rzeźbiarsko i symbolicznie kostium socrealistyczny, zaczęto odchodzić od sztywnych zasad socrealizmu, coraz śmielej krytykując jego założenia³⁵. Wiele z osiedli kończonych w tych latach ma już uproszczone, tynkowe dekoracje lub proste kamienne okładziny. Odejście od realizmu socjalistycznego nie oznaczało wolności projektowej, spółdzielczość wciąż nie odzyskała autonomii, a architektura krępowana była sztywnymi i zaniżonymi normatywami. Ówczesna praktyka lokowała się daleko od modernistycznych zasad wolnego planu i uwolnienia fasady od funkcji nośnej.





Osiedle Sady I

ul. Krasieńskiego, Broniewskiego, Braci Żółuskich, Sady Żoliborskie
proj. Halina Skibniewska, 1958-1963



0 100

Osiedle Sady należy do najbardziej udanych przykładów architektury mieszkaniowej okresu odwilży. Powstało jako fragment tzw. Pasma Zachodniego Żoliborza – wielkiego projektu rozbudowy osiedla WSM, tworzącego wraz z Zatrasiem jedno założenie połączone łańcuchem parków i zielonych korytarzy. Aby zapewnić mieszkańcom przyjazne warunki zamieszkania, architektka postanowiła zachować jak największą liczbę drzew, dzięki czemu bloki otacza bujna zieleń, zaś w sąsiedztwie znajduje się otwarty park, pozostałość dawnych sadów owocowych. Zespół składa się z niespełna dwóch tuzinów bloków, opracowanych w dwóch typach – czteropiętrowego punktowca oraz trójkątkowego bloku dwupiętrowego. Wolno stojące budynki tworzą trzy luźne kompozycje z placami zabaw, skwerami i małą architekturą. Ruch samochodowy ograniczono do jednej ulicy, obiegającej wszystkie place parkingowe osiedla od strony północnej. Skibniewska zaprojektowała też cały system adaptowalnych wnętrz mieszkalnych, których uzupełnieniem były modułowe meble. W zależności od modelu rodziny lokale można było łączyć bądź dzielić, uzyskując zarówno kawalerki, jak i wielopokojowe mieszkania.

3,4

Liczba kondygnacji

6,1

Powierzchnia w hektarach

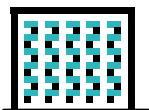
1380

Liczba mieszkańców

552

Liczba mieszkań





Osiedle Bielany II

ul. Podczaszyńskiego, Marymoncka, Sacharowa,
Żeromskiego, Sadowskiej, Staffa, Perzyńskiego
proj. Kazimierz i Maria Piechotkowie, 1958-1964



Duży zespół mieszkaniowy zrealizowany jako kolejne stadium zabudowy obszaru stanowiącego wierzchołek kompozycji „serka bielańskiego”, u zbiegu ul. Marymonckiej, Kasprówicza i Żeromskiego. W przeciwieństwie do socrealistycznych Bielany I (również autorstwa Piechotków) nowe osiedle projektowano zgodnie z ideami Karty Ateńskiej, w oparciu o zliberalizowane normatywy oraz coraz powszechniejsze elementy prefabrykowane. Koncepcja zakładała częściowe dopasowanie budynków do istniejących układów pierzei, lecz ostatecznie większość domów została usytuowana południkowo, prostopadłe do głównych arterii osiedla. Zabudowa składa się z szeregu trzypiętrowych bloków klatkowych o różnej liczbie sekcji oraz punktowców o wysokości czterech oraz siedmiu pięter. Pomiedzy budynkami powstały liczne podwórza i skwery oraz przedszkola i żłobki wraz z ogrodami i placami zabaw. Szkoła podstawowa została zlokalizowana na obrzeżu osiedla, a lokale usługowe rozplanowano w parterach bloków przy głównych ulicach oraz wzdłuż ul. Kasprówicza, w zgrupowaniu parterowych pawilonów. Uzupełnieniem struktury mieszkaniowej Bielany II są dwa zespoły zabudowy szeregowej wzdłuż Staffa oraz Marii Jasnorzewskiej.

2-8

Liczba kondygnacji

32

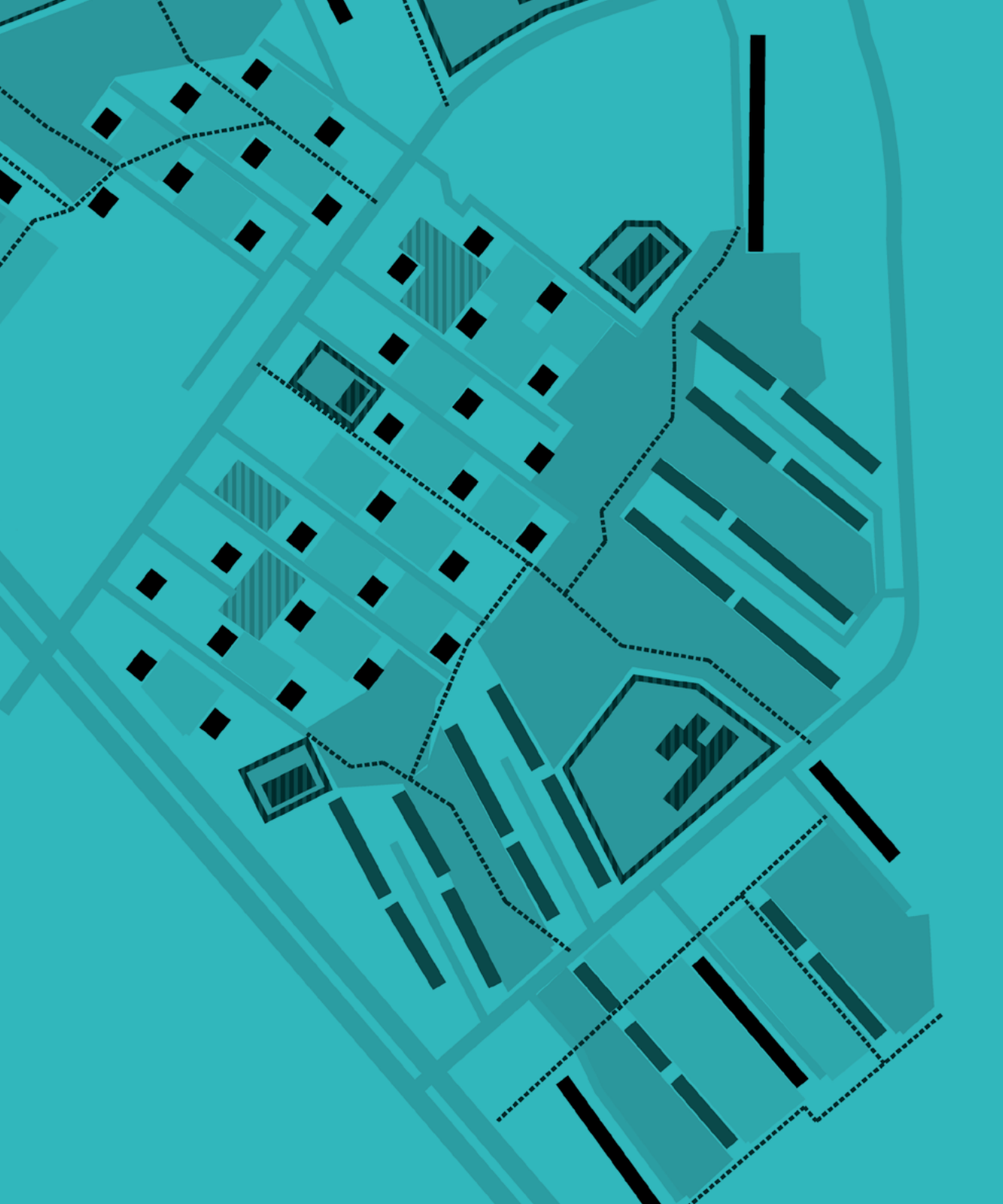
Powierzchnia w hektarach

8715

Liczba mieszkańców

ok. 1880

Liczba mieszkań

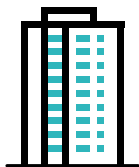


Budownictwo oszczędnościowe: megastruktury (1956-1971)



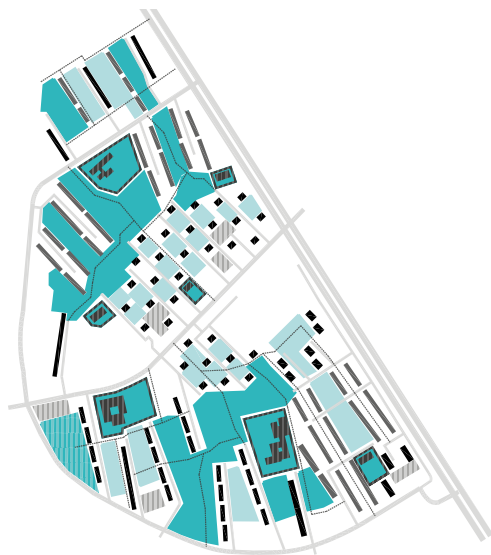
Zespoły mieszkaniowe powstające po 1956 roku wciąż były raczej niewielkie, o zabudowie nieprzekraczającej czterech, pięciu kondygnacji. Jednak w wyniku usztywnienia normatywów, zmierzano pomatu do ujednolicenia układów osiedli i architektury. Zaczęły powstawać podłużne budynki pięciokondygnacyjne lub jedenastokondygnacyjne punktowce w alternatywnych wariantach układu grzebieniowego. W tym czasie głównym inwestorem stały się spółdzielnie (na przestrzeni dekady zasób mieszkań spółdzielczych wzrósł prawie trzynastokrotnie³⁶). Zmiana w zakresie typologii architektury i urbanistyki oraz rozwój przemysłu budowlanego spowodowały znaczące przyspieszenie tempa realizacji nowych mieszkań³⁷.





Osiedle Stegny

al. Sobieskiego, ul. Śródziennomorska, Czarnomorska
proj. Jadwiga Grębecka, 1971-1975



0 200
—

Dzielnica mieszkaniowa na obrzeżach Sadyby zaprojektowana i zrealizowana w apogeum prefabrykacji oraz najbardziej restrykcyjnych normatywów. Według koncepcji przestrzeni kolonii mieszkaniowych na planie półkola miała być otoczona zewnętrzną arterią obwodową (Sobieskiego-Śródziennomorska-Czarnomorska), uzupełnioną jedną ulicą przelotową – św. Bonifacego. Przy czterech głównych ulicach przewidziano place parkingowe oraz pawilony handlowe, a wewnątrz łańcuch 11 kolonii mieszkaniowych w układzie południkowym, połączonych systemem pasm parkowych i zielonych pasaży. W ich otoczeniu zlokalizowano budynki szkół i przedszkoli. Przy skrzyżowaniu Sobieskiego oraz św. Bonifacego powstać miało główne zgrupowanie obiektów usługowych i handlowych, pełniących funkcję dzielnicowego centrum. Możliwości manewrowe poruszającego się po linii prostej dźwigu budowlanego wpływały m.in. na równoległe i liniowe usytuowanie wszystkich bloków, tworząc wydłużone i jednolite podwórka. Skutkiem tego kompozycja przestrzenna Stegien składa się z powtarzalnych kolonii jednakowych obiektów. Wykorzystano tu cztery typy budynków wielokopłytowych w technologii systemu Szczecin, modyfikowanych pod względem liczby klatek schodowych i sekcji. Kolonie na obrzeżu kształtowano przy pomocy wieloklatkowych bloków pięcio- oraz jedenastokondygnacyjnych, zaś w centrum dzielnicy zrealizowano dwa typy wieżowców liczących jedenaście i szesnaście kondygnacji.

5, 11, 16

Liczba kondygnacji

66,6

Powierzchnia w hektarach

27 000

Liczba mieszkańców

7600

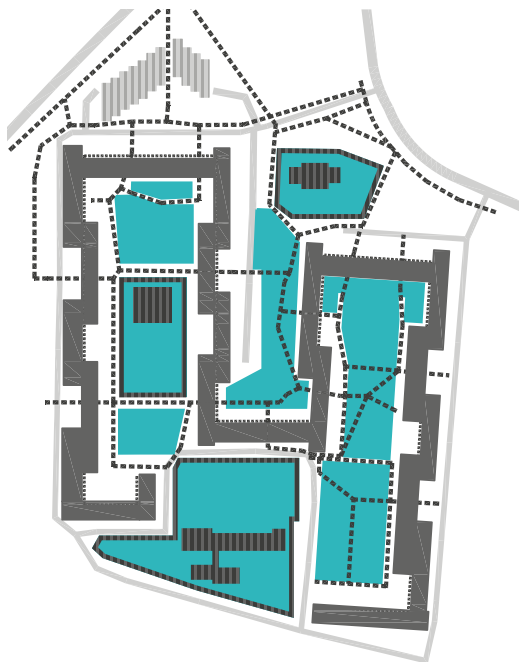
Liczba mieszkań





Osiedle Przyczółek Grochowski

ul. Bracławska, Ostrzycka, Motorowa, Żymirskiego, Kwarciana
proj. Oskar i Zofia Hansenowie, 1969-1974



0 100
|-----|

Eksperymentalne osiedle, zaprojektowane jako urzeczywistnienie koncepcji Linearnego Systemu Ciągłego. Założenie jest unikalne również pod względem rozwiązań architektonicznych. Wobec konieczności zastosowania zunifikowanych elementów prefabrykowanych, autorzy opracowali szereg powtarzalnych sekcji, które można było łączyć na różne sposoby. Ostatecznie powstał zespół obiektów składający się z 22 sekcji połączonych wielopiętrowym systemem pasaży i galerii. Sieć komunikacji pieszej poprowadzona jest poprzez bramy i prześwity oraz kładki nad ulicami parkingowymi, znajdującymi się na zewnątrz osiedla. Połączone obiekty tworzą ortogonalną serpentynę kształtującą dwa rozległe, półotwarte podwórza, pomiędzy którymi wzniesiono budynek szkoły podstawowej wraz z boiskiem sportowym. Oba podwórza pełnią funkcję osiedlowych parków. Główne obiekty usługowe zlokalizowano w pawilonie poza wnętrzem kolonii, w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego.

7

Liczba kondygnacji

11,2

Powierzchnia w hektarach

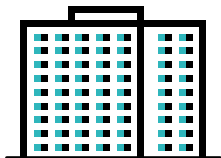
6600

Liczba mieszkańców

1800

Liczba mieszkań





Osiedle Za Żelazną Bramą

ul. Żelazna, Chłodna, al. Drzewieckiego, Graniczna, pl. Grzybowski, Twarda, Prosta
proj. Jerzy Czyż, Jan Furman, Andrzej Skopiński, Jerzy Józefowicz, 1966-1971



Projekt zespołu powstawał na bazie opracowania konkursowego, w którym zaproponowano 12 piętnastopiętrowych budynków w układzie południkowym, usytuowanych prostopadle do Osi Saskiej. Wzdłuż historycznych ulic stać miały niższe, podłużne bloki, oddzielające ruch kołowy od parkowych dziedzińców między zabudową wysoką. Skala planowanych wieżowców tworzyć miała istotny element sylwety urbanistycznej Śródmieścia. W trakcie realizacji zrezygnowano z niskich obiektów na rzecz kolejnych siedmiu bloków. W każdym znalazło się ok. 280 jednostronnych mieszkań trzech typów ze ślepymi kuchniami. Domy wzbogacono wewnętrznymi pasażami handlowymi i lokalami usługowymi w parterach. W przestrzeni rozległych, otwartych podwórz znalazły się parkingi, skwery, place zabaw, a nawet przedszkola i szkoły. Obecnie wiele z nich jest uzupełnianych nową zabudową.

16

Liczba kondygnacji

69

Powierzchnia w hektarach

27 000

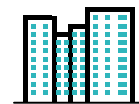
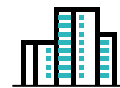
Liczba mieszkańców

7600

Liczba mieszkań



Budownictwo uprzemysłowione (1971-1989)

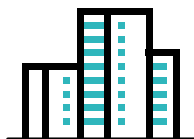


W 1971 roku przyjęto nowy program budownictwa mieszkaniowego. Zakładał on, że w ciągu 20 lat każda rodzina w Polsce będzie posiadała swoje własne mieszkanie. Wymagało to budowy w ciągu dwóch dekad 7 mln mieszkań. W sukurs miały przyjść nowe techniki prefabrykacji i mechanizacji budownictwa oraz tzw. fabryki domów. Projektowanie architektoniczne zorganizowane w państwowych zespołach oraz skrępowane wytycznymi i normatywami stało się odtąd elementem przemysłu budowlanego i reprezentantem jego interesów³⁸. Z czasem zaczęto zwiększać normatywy, co owocowało podnoszeniem jakości przestrzennej mieszkań, ale tempo i skala inwestycji powodowały znaczny spadek jakości technicznej i różnorodności zabudowy.

Nowe osiedla zaczęły coraz częściej powstawać na wolnych terenach podmiejskich, powodując konieczność zapewnienia nowej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej. Z uwagi na brak środków, wiele takich zespołów przez lata było odcięte od centrum i pozbawione usług. Warto przy tym zauważyć, że w mniejszych osiedlach z lat 60. oddano do użytku porównywalną liczbę mieszkań jak w wielkich zespołach z lat 70.³⁹

W latach 80. narastała potrzeba odejścia od stypizowanej architektury oraz przeskalowanych osiedli na rzecz mniejszych i bardziej różnorodnych struktur, powrotu do podziału na przestrzeń publiczną i półpubliczną, ulicę, pierzeję i podwórko. Nowa zabudowa operowała jednocześnie modułem i systemami budownictwa uprzemysłowionego.





Ursynów Północny

al. Rodowicza „Anody”, ul. Ciszewskiego,
Pileckiego, Puławska, Dolina Służewiecka
proj. Ludwik Borawski, Andrzej Szkop,
Jerzy Szczepanik-Dzikowski, Marek Budzyński,
Olgierd Jagiełło, Zbigniew Zawistowski, Irena Bajerska,
1975-1978



Eksperymentalne osiedle projektowane jako pierwszy z czterech zespołów mieszkaniowych tworzących tzw. Pasmo Południowe. Dzielnica w układzie liniowym planowana była na terenach rolniczych, wzdłuż skarpy warszawskiej. Jej kręgosłup stanowić miała przyszła linia metra. W 1970 roku przeprowadzono otwarty konkurs na Ursynów Północny. Osiedle podzielono na siedem jednostek sąsiedzkich, rozplanowanych pomiędzy ul. Pileckiego, al. KEN oraz ul. Rosoła. Poszczególne kolonie rozdzielono korytarzami ulic przelotowych, wzdłuż których zlokalizowano pasma parkingów oraz dwupoziomowych budynków garażowych. Bloki usytuowano wzdłuż wewnętrznych ulic pieszych i pieszo-jezdných, mających pełnić funkcje lokalnych pasażów ze skwerami i placzkami, meandrujących pomiędzy domami z lokalami usługowymi i klubami osiedlowymi w parterach. Choć osiedle powstało w systemie prefabrykacji, architekci zaprojektowali aż 24 różne sekcje mieszkań i klatek, które można było łączyć na szereg sposobów, unikając monotonii i powtarzalności. Jednocześnie bloki są bardzo zróżnicowane pod względem skali, licząc od dwóch do dwunastu pięter. Wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej przewidziano centralny ośrodek usługowy, złożony z kilkudziesięciu pawilonów handlowych oraz systemu pasażów. Realizowano go już po uruchomieniu fragmentu pierwszej linii metra, po 1994 roku.

3-12

Liczba kondygnacji

194,5

Powierzchnia w hektarach

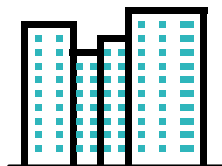
38 100

Liczba mieszkańców

9575

Liczba mieszkań





Targówek Mieszkaniowy

ul. Trocka, Radzywińska, Pratulińska, Plantowa,
Oszmiańska, św. Wincentego
proj. Małgorzata Handziewicz-Wacławek,
Zbigniew Wacławek, Lucjan Dutkowski,
1974-1978



Zespół zrealizowano na podstawie projektu konkursowego z 1971 roku. Zgodnie z założeniami, pośród zaniedbanej zabudowy przedwojennej powstać miała nowoczesna dzielnica mieszkaniowa, połączona z centralną Pragą linią SKM/metra oraz nową arterią samochodową – przedłużeniem ul. Stalowej. Osiedle składa się z czterech głównych kolonii, połączonych obwodnicą. Wzdłuż jej biegu planowano lokalizację parkingów oraz ośrodków usługowych. Wewnątrz znajdować się miała piąta kolonia, z największymi domami, park osiedlowy oraz stacja kolejowa z węzłem komunikacyjnym i dwupoziomowym centrum handlowo-usługowym. Mimo iż bloki zaprojektowano w oparciu o powtarzalne systemy wielokopłytowe, architekci starali się stworzyć jak najbardziej zróżnicowane układy budynków i kompozycje przestrzenne. Zaproponowali zróżnicowanie wysokości od dwóch pięter w sąsiedztwie starej zabudowy do trzynastu w sercu nowego osiedla. Jednocześnie poszczególne bloki lokowano na planach łuków, krzywizn i pierścieni tworzących półotwarte podwórka między zabudową przedwojenną.

3-13

Liczba kondygnacji

77,7

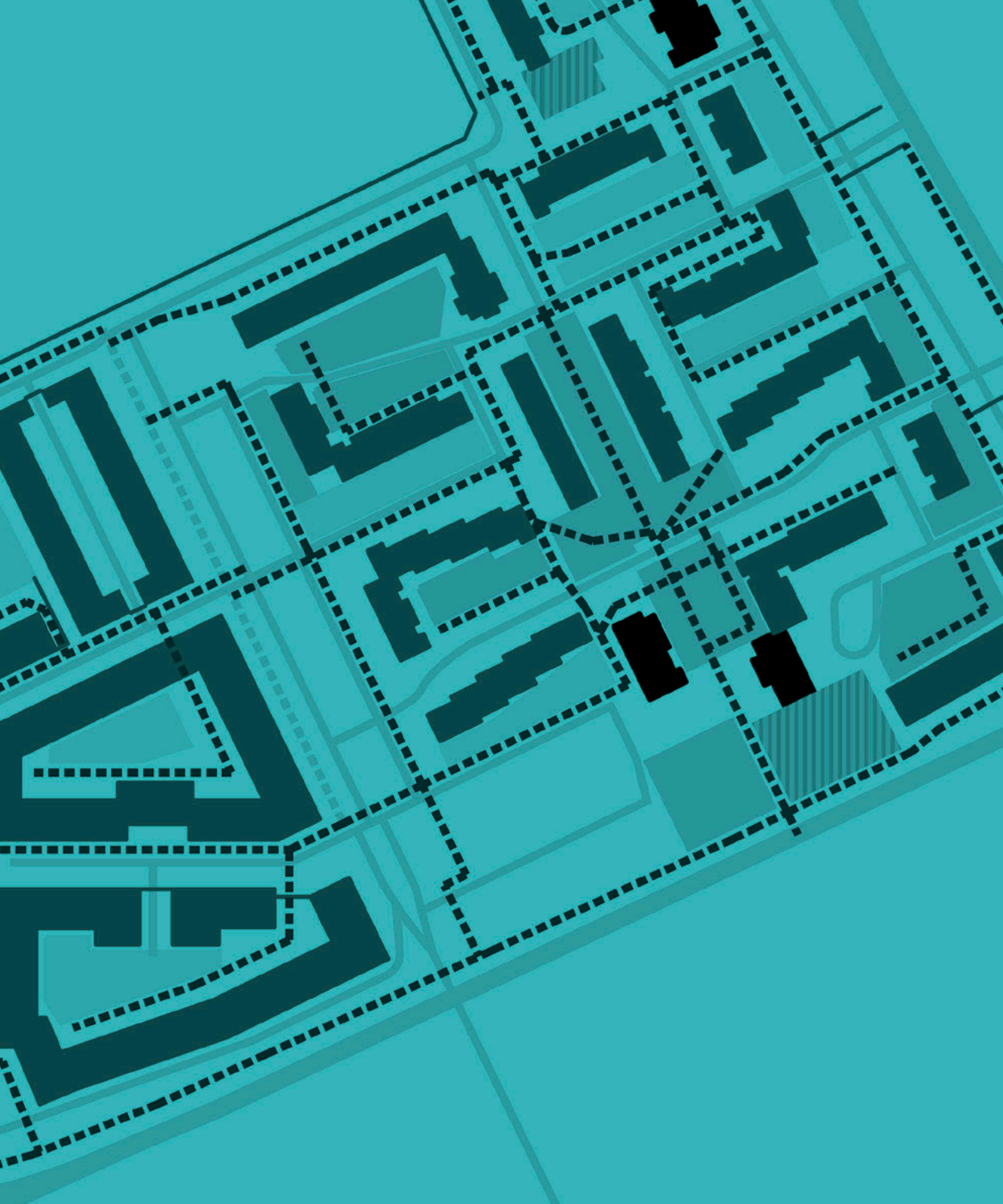
Powierzchnia w hektarach

22 865

Liczba mieszkańców

6399

Liczba mieszkań



Nowe budownictwo spółdzielcze (1990-2004)



Pod koniec lat 80. powstały ostatnie osiedla, które prefabrykację traktowały jako twórczą ideę, a nie problem czy substandard. Na początku kolejnej dekady wielka płyta i typizacja wciąż funkcjonowały, nie budziły jednak pozytywnych skojarzeń. Choć powrót do technologii murowanych był wyraźny, jakość oddawanych budynków pozostawiała sporo do życzenia. Stan ten jednak poprawiał się w miarę upływu lat.

W 1988 roku zaniechano stosowania normatywów technicznych. Skutkowało to znacznym powiększeniem mieszkań oraz bogactwem rozwiązań projektowych, które przez następne lata, na skutek nacisku rynku, samoistnie się standaryzowały. W tym czasie coraz powszechniej i z różnym powodzeniem stosowano uproszczoną postmodernistyczną estetykę, za którą częściowo szła idea przywracania podziału przestrzeni na publiczną ulicę i półpubliczne podwórze.

Na początku dekady wciąż największym dostawcą nowych mieszkań były spółdzielnie, odpowiadając za niemal 70% wszystkich lokali oddawanych do użytkowania. Od końca lat 80. zaczęły powstawać małe spółdzielnie, powoływane do realizacji pojedynczego osiedla lub budynku. Jednak na przestrzeni lat 1990-2004, na skutek wycofania preferencyjnych kredytów przeznaczonych dla spółdzielni oraz zmian w prawie, nastąpił spadek liczby nowych mieszkań spółdzielczych⁴⁰. W roku 2004 już tylko 8,7% wszystkich wybudowanych mieszkań oddanych zostało przez spółdzielnie.





Osiedle Kabaty

ul. Wańkowicza, Wąwozowa, Dembego, Jeżewskiego,
Rosoła, Bronikowskiego
proj. Jacek Nowicki (Kabaty Wschód),
Michał Jeleń Pracownia Projektowa „Architekt & Co.”
(Kabaty Zachód), 1987-1990, 2000-2002



Osiedle Kabaty było największym z osiedli spółdzielczych, jakie zrealizowano na południowych obrzeżach Ursynowa w drugiej połowie lat 80. Jego wschodnia część powstawała od 1987 roku, przez co bloki wzniesiono jeszcze w technologii prefabrykacji, zaś kompozycja urbanistyczna stanowiła fragment planu Pasma Południowego. Wolno stojące bloki kształtowały pięć oddzielnych kolonii tworzących półotwarte kwartały zabudowy obrzeżnej, której dziedzińce wypełnia ogólnodostępna zieleni oraz przydomowe ogródki. Z kolei zachodnia część osiedla odzwierciedla już idee powrotu do zwartej zabudowy miejskiej i jej maksymalną intensyfikację, charakterystyczną dla realiów wolnego rynku. Ortogonalna parcela o kształcie litery L została zagospodarowana poprzez wytyczenie ortogonalnej siatki ulic, poprowadzonej ukosem do zewnętrznego układu drogowego. Na obszarze inwestycji rozplanowano siedem kwartałów zabudowy wielorodzinnej o wysokości czterech i pięciu kondygnacji. Pomiedzy nimi powstały dwa główne place – w formie skweru z oczkiem wodnym oraz przestrzeni koncentrującej lokale usługowe. Uzupełnieniem zespołu jest kolonia dwudziestu domów szeregowych, zgrupowanych w dwóch rzędach przy ul. Bronikowskiego. Ponieważ pod całym osiedlem znalazły się garaże, jest tu o wiele mniej naturalnej zieleni.

4-6

Liczba kondygnacji

12,6

Powierzchnia w hektarach

4850

Liczba mieszkańców

2449

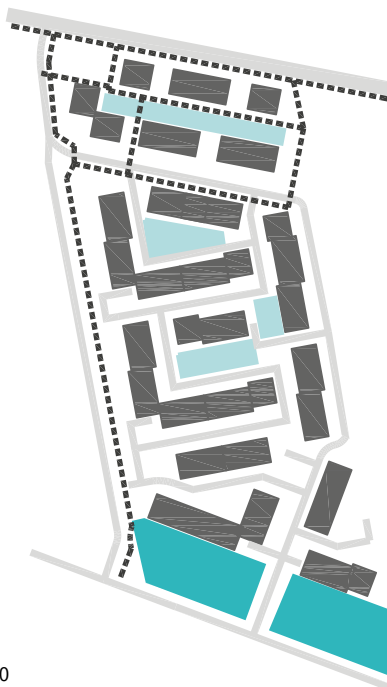
Liczba mieszkań





Osiedle Włodarzewska II

ul. Włodarzewska 53-53A, 55-55G, 57-57I
proj. NN, 1997-2001



0 100

Jedno z wielu peryferyjnych osiedli jakie powstawały po 1989 roku na obrzeżach istniejących dzielnic na fali rozwoju całkowicie nowej branży deweloperskiej. Niekontrolowana urbanizacja dawnych przedmieść była wynikiem samodzielnej polityki przestrzennej młodych i niezależnych gmin. Poszczególni właściciele sprzedawali inwestorom dawne grunty orne, często bardzo wąskie i długie. Zabudowa osiedla Włodarzewska i otoczenia parku Szczęśliwickiego jest przykładem takiej urbanistyki „łanowej”. Wszystkie budynki usytuowane są wzdłuż boków parceli o kształcie rombu. Proporcje działki i maksymalna intensyfikacja gęstości zabudowy uniemożliwiły zaprojektowanie przestrzeni publicznych, poza niedużym skwerem w korytarzu przyszłej trasy szybkiego ruchu. Na przestrzeni 1,5 ha wzniesiono aż dwadzieścia budynków pięciokondygnacyjnych, skutkiem czego na terenie osiedla, poza domami, zaplanowano jedynie ulicę parkingową z systemem uliczek prowadzących do garaży podziemnych, zaś pomiędzy blokami znajdują się tylko dwa kameralne podwórka.

5

Liczba kondygnacji

4,6

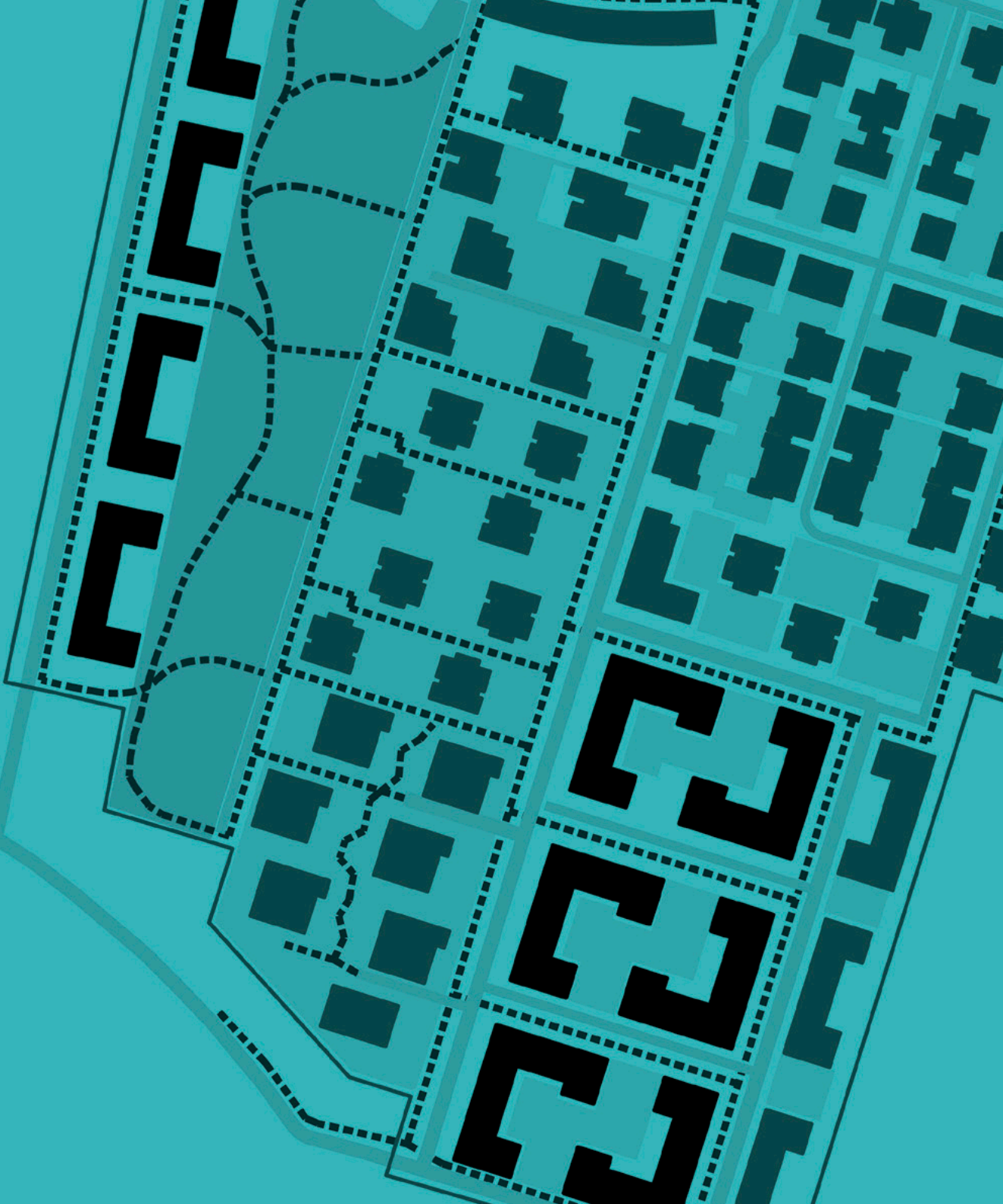
Powierzchnia w hektarach

ok. 900

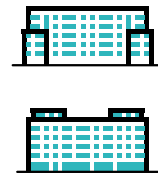
Liczba mieszkańców

515

Liczba mieszkań



Osiedla deweloperskie (po 2004)



W pierwszych latach XXI wieku nastąpił wyraźny wzrost znaczenia budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez prywatnych inwestorów. Wiązało się to z osłabieniem finansowym i prawnym spółdzielni⁴¹ oraz zakończeniem obowiązywania znacznej części planów miejscowych. Od tego czasu deweloperzy są główną siłą dostarczającą mieszkania w Polsce.

Brak obowiązujących planów miejscowych uruchomił proces rozlewania się największych metropolii na tereny podmiejskie oraz dzielnice peryferyjne, potęgując chaos przestrzenny i infrastrukturalny. Obok tego negatywnego trendu z pewnym opóźnieniem rozpoczęła się rewitalizacja terenów przemysłowych (brownfield) oraz przebudowa i modernizacja istniejących nieruchomości⁴².





Marina Mokotów

ul. Raławicka, Wyględowska, Wyjazd, Etiudy Rewolucyjnej
proj. Kuryłowicz & Associates, 2003-2009



0 100

Wielkie osiedle deweloperskie zrealizowane na obrzeżach Mokotowa i Rakowca, w przestrzeni korytarza wymiany powietrznej rozciągającego się pomiędzy al. Żwirki i Wigury a ul. Etiudy Rewolucyjnej. Prostopadle do ul. Raławickiej wytyczono główną oś kompozycyjną północ-południe, wzdłuż której urządzono duży park dla mieszkańców. Na obszarze Mariny zrealizowano kilka typów zabudowy. Od strony Wierzbna zaprojektowano zgrupowania 36 domów jednorodzinnych – bliźniaków z własnymi ogrodami, a od strony południowej i zachodniej – bloki wielorodzinne, liczące od trzech do siedmiu pięter. W zależności od standardu poszczególne obiekty mają odmienne układy przestrzenne oraz intensywność zabudowy. Duże bloki tworzą obrzeżne kwartały, zaś niskie domy z dużymi apartamentami mają formę wolno stojących punktowców, zwróconych w stronę parku osiedlowego oraz stawu. Kolonie punktowców poprzecinane są pieszymi alejkami oraz ulicami prowadzącymi do parkingów podziemnych. W przestrzeni osiedla doprowadzono do skrajności potrzebę gromadzenia prywatnej przestrzeni, skutkiem czego poszczególne dziedziny, skwery czy podwórza są zamknięte i praktycznie niedostępne dla osób spoza danej kolonii czy osiedla.

2-8

Liczba kondygnacji

20,7

Powierzchnia w hektarach

ok. 2500

Liczba mieszkańców

1511

Liczba mieszkań



Bezpłatnie
784 m² Sprzedaj/Wynajem
tel. kom. 791-222

784 m² S
tel.

ednio
/Wynajem
233-211
6-66-87



Osiedle Eko-Park

ul. Boboli, Rostafińskich, Kulskiego
proj. Kuryłowicz & Associates, KAPS Architekci,
Bulanda, Mucha Architekci, DDJM,
Grupa 5 Architekci, Magdalena Staniszkis,
2002-2013



0 100

Jedno z pierwszych osiedli deweloperskich jakie zrealizowano z myślą o stworzeniu nowoczesnej i luksusowej enklawy mieszkaniowej w niezwykle atrakcyjnej lokalizacji. Zespół rozplanowano w przestrzeni otuliny Pola Mokotowskiego i jednego z ogólnomiejskich korytarzy wymiany powietrza, co budziło dużą krytykę w mediach. Założenie wytyczono na bazie ortogonalnej siatki ulic, której głównym elementem są ul. Chodkiewicza i Biały Kamień, tworzące szerokie, zazielenione bulwary – osie kompozycyjne w układzie południkowym. W skład osiedla wchodziły kwartały wielorodzinnej zabudowy o wysokości od sześciu do ośmiu kondygnacji, z dużymi, prywatnymi dziedzińcami, oraz wieżowej, ośmio- i dwunastokondygnacyjnej. W partach od strony bulwarów zlokalizowano lokale usługowe, zaś przy bocznych ulicach znajdują się tarasy oraz przedogrodki przydomowe. Pośrodku osiedla zrealizowano zespół sześciu biurowców tworzących osobny kwartał z dominantą zamykającą jedną z osi. Mimo nowoczesnej architektury, zróżnicowania funkcji oraz skali poszczególnych domów, osiedle stanowi przykład deweloperskiego projektu obliczonego na maksymalizację intensywności i gęstości zabudowy.

4-11

Liczba kondygnacji

19

Powierzchnia w hektarach

2605

Liczba mieszkańców

1267

Liczba mieszkań



Osiedla deweloperskie (po 2008)



Pierwsze mieszkania deweloperskie po 1989 roku wykazują pewne cechy wspólne: lokale są raczej duże (ok. 60-80 m²), pokoje przestronne, często z aneksem kuchennym. Nierzadko, zwłaszcza bliżej centrum, budynki mają garaże podziemne. Dopiero po roku 2008, wraz z kryzysem finansowym i programami rządowymi typu MDM, pojawiać się zaczęły mieszkania mniejsze i tańsze.

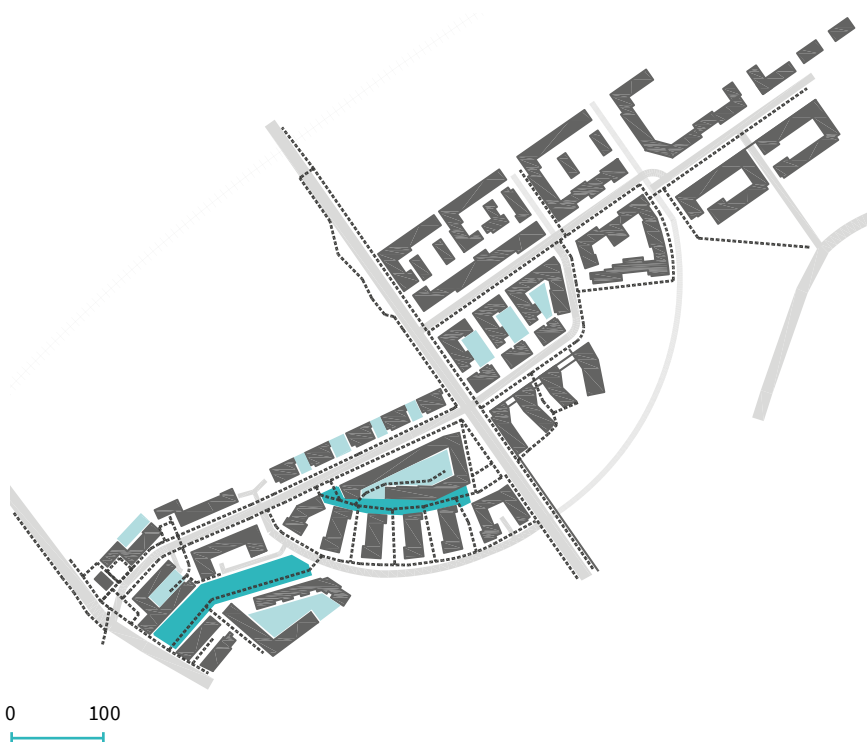
Osiedla, poza wyjątkami, są dość niewielkie, jedynie incydentalnie połączone przestrzennie lub kompozycyjnie z otaczającymi terenami, często grodzone. W związku z prywatnym charakterem inwestycji niemal nie występuje tam infrastruktura społeczna, jak szkoły, kluby czy biblioteki.





Osiedle Wilno

ul. Klukowska, Swojska, Janowiecka
proj. Hermanowicz Rewski Architekci, od 2009 roku



Osiedle Wilno powstaje na obrzeżach Targówka Przemysłowego i Utraty jako całkowicie nowe założenie urbanistyczne kształtujące od podstaw miejską dzielnicę mieszkaniową. Projekt ten jest przykładem świadomej polityki inwestora, który budując duży kompleks na postindustrialnych przedmieściach, przewidział realizację całej infrastruktury dzielnicowej oraz rozbudowanego zaplecza usługowego. Osiedle wznoszone jest na dość czytelnym planie urbanistycznym, wytyczonym w oparciu o główną oś ul. Wiernej, prowadzącą od Swojskiej w kierunku pętli autobusowej oraz stacji kolejowej. W poprzek tej osi biegną ulice osiedlowe oraz trakty piesze. Jednocześnie zabudowa mieszkaniowa o wysokości czterech i pięciu kondygnacji ma dość niską intensywność oraz spore mieszkania. Towarzyszą jej rozległe tereny ogrodowe i parkowe w sąsiedztwie.

4-5

Liczba kondygnacji

10,6

Powierzchnia w hektarach

ok. 1450

Liczba mieszkańców

Brak danych

Liczba mieszkań





Soho Factory

ul. Mińska, Chodakowska, Żupnicza, Bliska
proj. WWA, Konkret Architekti, Projekt Praga, od 2011 roku



W skali stolicy to pionierski projekt urbanistyczny realizowany na terenie przedwojennych zakładów Pocisk na Kamionku, gdzie zachowało się wiele zabytkowych budynków fabrycznych i hal magazynowych z I połowy XX wieku. Dziś mieszczą się w nich kluby, sklepy, pracownie projektowe i muzeum, uzupełniając funkcje zespołu. Jednocześnie w najbliższym otoczeniu starych hal rozplanowane zostały nowe zespoły zabudowy wielorodzinnej. Równoległe do ul. Mińskiej wytyczono główną oś osiedla w formie szerokiej, pieszej alei. Na pustych działkach po obu jej stronach stanąć mają domy o wysokości od sześciu do dwunastu kondygnacji. Od ul. Żupniczej zabudowa kształtuje obrzeżne kwartały z elementami wieżowymi. Zarówno w podwórzach, jak i na dachach powstały ogrody, zaś alejki i pasaże pomiędzy blokami zaprojektowano jako nowoczesne przestrzenie publiczne, którym towarzyszą lokale usługowe.

4-13

Liczba kondygnacji

7,3

Powierzchnia w hektarach

180

Liczba mieszkańców

Brak danych

Liczba mieszkań



1. **Västra Hamnen** Malmö
2. **Hammarby Sjöstad** Sztokholm
3. **Quartier Vauban** Fryburg
4. **Seestadt Aspern** Wiedeń
5. **Nye** Aarhus

Nowe życie miejskich nieużytków

– wybrane osiedla europejskie

Poniżej przedstawiamy subiektywny wybór najciekawszych w Europie współczesnych osiedli mieszkaniowych stworzonych na terenach poprzemysłowych. Nierzadko mają one charakter eksperymentalny, ale są przykładem reprezentatywnych rozwiązań problemów, przed jakimi stoją dziś polskie miasta. Szczególną uwagę przykuwają zespoły zabudowy tworzące fronty wodne (ang. waterfront), które nareszcie wchodzą w fazę realizacji także w Polsce. Nasze miasta mają tu wiele do nadrobienia, ale mogą korzystać z wieloletnich doświadczeń europejskich. Tak w Europie, jak i w Polsce, zmiany w postrzeganiu roli wody w mieście nie dotyczą jedynie waterfrontów. Porzuca się projekty regulacji rzek, umocnień nabrzeży, kanalizowania cieków i strumieni czy osuszania mokradeł. Co więcej, przywraca się ciekom ich naturalne, meandrujące koryta, odkrywa skanalizowane przed laty rzeki i strumienie, a także zapewnia miejsce do ich swobodnego, okresowego wylewania. Nowe podejście daje nowe możliwości wykorzystania wody jako pierwszoplanowego elementu przestrzeni publicznych, a przy tym podstawy dla tworzenia miejskich ekosystemów i ostoji bioróżnorodności.

Wśród najciekawszych europejskich osiedli wybijają się też mieszkania w sąsiedztwie dzikiej przyrody. Już legendarna amerykańska komentatorka życia miejskiego, Jane Jacobs, zauważyła, że *suburbanizacja (...) zabiła rzecz, którą przyszła odnaleźć – naturę*. Dzisiejsza urbanistyka skupia się na odwróceniu tego trendu, a współczesnym ideałem w planowaniu miast staje się wpisywanie natury w tkanę miejską oraz stabilny i różnorodny ekosystem. Popularne są także inspiracje zaczerpnięte z idei miasta ogrodu i miasta satelickiego, które mają w Europie, a także w Polsce, długą tradycję. Negatywne zjawiska związane z tzw. urban sprawl każą szukać w ideach Howarda alternatywy dla suburbanizacji. Samowystarczalne, kompaktowe, zielone osiedla satelickie mają szansę spełnić potrzeby życia na obrzeżach miast, w kontakcie z przyrodą, przy jednoczesnym ograniczeniu uciążliwej dla mieszkańców i środowiska konieczności codziennych dojazdów do centrów i uzależnienia od samochodu. Deweloperzy i planiści zdają sobie sprawę, że o sukcesie ich przedsięwzięć decyduje nie tylko jakość budynków, ceny nieruchomości czy sprawna komunikacja miejska, ale przede wszystkim wymiar społeczny ich inwestycji. Coraz większą uwagę przykłada się więc do wykształcenia silnej tożsamości nowych kolonii, budowanych w oparciu o lokalną historię, topografię i oryginalną architekturę.

W „miejski nieużytek”, wymagający pewnej odnowy, powoli przekształcają się także stare modele pracy. Bankructwo modernistycznego strefowania przestrzeni, negatywne skutki odpływu przemysłu na Daleki Wschód oraz zmiany w technologiach, które sprawiły, że przemysł stał się dużo mniej uciążliwy, wywołały w Europie dyskusję o reindustrializacji miast. Nawet jeśli przywrócenie przemysłu nie będzie możliwe w dającej się przewidzieć przyszłości, problem zapewnienia miejsc pracy w miastach powraca w dyskusjach ekspertów jako paląca konieczność. Europa pracuje więc dziś nad ideą miasta produktywnego, *productive city* – z nowym i wciąż nie do końca zdefiniowanym modelem będącym współczesną odpowiedzią na idee miasta postindustrialnego końca XX wieku. W mieście produktywnym nieuciążliwe miejsca pracy, mieszkania i tereny rekreacyjne przenikają się, współtworząc harmonijną całość.



fot. Bojana Lukac

Västra Hamnen: wielkomiejski kolaż w Malmö

Dzielnica Port Zachodni w Malmö znajduje się na sztucznej wyspie w cieśninie Öresund, zajmowanej do niedawna głównie przez stocznie i fabryki. W 2001 roku zorganizowano tam wystawę poświęconą mieszkalnictwu w mieście zrównoważonym ekologicznie „Bo01 Miasto jutra”⁴³. Zbudowane z tej okazji budynki z 400 mieszkańcami stały się początkiem nowej dzielnicy. Całe przedsięwzięcie władze miasta zaplanowały na wiele lat. Do 2017 roku na docelowym inwestycji, rozciągającym się na powierzchni 187 ha, powstało już ponad 4,5 tys. mieszkań i domów z 11 tys. planowanych do 2035 roku. Liczba mieszkańców ma do tego czasu osiągnąć 20 tys., a w międzyczasie w dzielnicy pojawi się tyle samo nowych miejsc pracy⁴⁴.

Proces realizacji kolejnych kwartałów koordynowany jest przez samorząd, który kładzie duży nacisk na różnorodność form własności i zabudowy: od apartamentowców po mieszkania komunalne, akademiki i dom dla osób starszych. Powstała tu też najwyższa w Skandynawii wieża

mieszkalno-biurowa – 190-metrowe Turning Torso (Santiago Calatrava, 2005). Obiekty mieszkalne uzupełniane są mozaiką usług społecznych (szkół, przedszkoli) oraz przestrzeni publicznych z nadmorskim bulwarem i centralnie położonym parkiem. Z industrialnego, stocznioowego dziedzictwa pozostało niestety niewiele.

Co ciekawe, jako że do 2030 roku Malmö w całości planuje przestawić się na odnawialne źródła energii, Port Zachodni ma być pierwszą zeroemisyjną dzielnicą w Europie. Dzięki systemowi magazynowania energii ciepłej z użyciem wód gruntowych, energia ze źródeł odnawialnych kumulowana będzie tu latem i użytkowana zimą⁴⁵. Planowi temu sprzyja także gospodarka wodna, zakładająca retencjonowanie całej deszczówki pojawiającej się w obrębie dzielnicy. Ekologiczny charakter Portu wesprze też miejska polityka transportowa, nastawiona na ograniczanie ruchu samochodowego. Co prawda w droższych budynkach w dzielnicy są garaże, ale w ich czynsz wpisana jest opłata utrzymująca system car-sharingu, z którego wszyscy mieszkańcy i pracujący na terenie osiedla mogą korzystać bezpłatnie⁴⁶. Wkrótce ma zostać oddany do użytku wielorodzinny „dom rowerzystów”, z parkingiem i warsztatem dla jednośladów.

Planiści terenów Portu Zachodniego aspirują do stworzenia od podstaw modelowej i tętniącej życiem wielkomiejskiej dzielnicy. Osiedle jest tworzone na podstawie ogólnego masterplanu i dokumentów strategicznych miasta. Teren podzielony został na części, które są zagospodarowywane etapami. Już dziś Västra Hamnen jest pożądanym adresem i celem licznych wizyt studyjnych⁴⁷. W 2013 roku ukończona została kolejna strategia rozwoju dzielnicy: Västra Hamnen 2031. Dokument, opracowany na bazie wniosków wyciągniętych z funkcjonowania pierwszych etapów inwestycji, dostosowuje poprzednie wizje do współczesnych nurtów kształtowania miast⁴⁸. Otwarte pozostaje pytanie, czy w oparciu o przyjęte koncepcje uda się powołać do życia „na surowym korzeniu” stabilną i różnorodną społeczność?





fot. Arild Vågen

Hammarby Sjöstad: mieszkanie nad wodą

Hammarby Sjöstad to dzielnica mieszkaniowa powstająca od 1995 roku w Sztokholmie, na przemysłowych terenach wokół jeziora Hammarby. Zespół osiedli jest budowany na powierzchni ok. 250 ha i docelowo ma być zamieszkiwany przez 20 tys. mieszkańców żyjących w 11 tys. mieszkań⁴⁹.

Projektowaniu i realizacji dzielnicy towarzyszyło wdrażanie pilotażowego programu The Local Investment Program (LIP)⁵⁰, mającego na celu stworzenie warunków ekonomicznych zachęcających deweloperów do wprowadzania ekologicznych rozwiązań oraz wykreowanie przestrzeni społecznej, która kształtować będzie optymalne warunki zamieszkania.

Dzięki tym założeniom powstały zespoły zabudowy połączone siecią różnorodnych przestrzeni publicznych o kilku stopniach prywatności. Struktura własności mieszkań została dostosowana do rodzin o różnym statusie ekonomicznym – obok lokali własnościowych znajdują się tu mieszkania

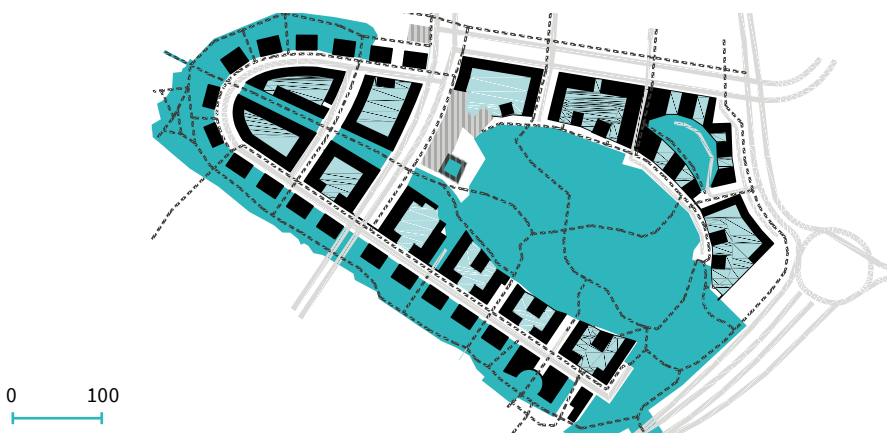
na wynajem długoterminowy (w Szwecji nie ma systemu budownictwa socjalnego).

Na osiedlu nie ma centrum handlowego, ale partery przy głównych ulicach przeznaczone zostały na usług. Na terenie dzielnicy powstały także szkoły i przedszkola. Struktura przestrzenna Hammarby Sjöstad zachęca do rezygnacji z posiadania samochodu. Komunikację z innymi dzielnicami zapewnia prom, naziemny transport publiczny oraz wypożyczalnia samochodów.

Co ciekawe, przestrzenie publiczne osiedla zorganizowane są w dużym stopniu wokół wewnętrznych założeń wodnych i otwierają się na strefę brzegową jeziora z bulwami spacerowymi. System cieków wodnych rozprowadzonych na całym osiedlu służy także retencji wody deszczowej z dziedzińców zespołów mieszkaniowych i łączy się w kanale głównym, ze stopniami wodnymi zaprojektowanymi przez artystę Daga Birkelanda⁵¹.

Na terenie osiedla wdrożono także wiele rozwiązań proekologicznych. Przetworzona część odpadów z lokali mieszkalnych przeznaczana jest do nawożenia terenów zielonych, a ciepło wytworzone ze spalania śmieci ogrzewa budynki i podgrzewa wodę. Ścieki z mieszkań wspomagają natomiast produkcję energii cieplnej – częściowo są oczyszczane, a częściowo przetwarzane na biogaz zasilający linie autobusowe obsługujące dzielnicę. Na dachach zainstalowano przy tym 390 m² paneli solarnych. Zakłada się, że po zakończeniu inwestycji osiedle będzie produkować 50% potrzebnej do funkcjonowania energii⁵². Analizy zużycia mediów w obecnej fazie inwestycji wskazują na fakt, że zużycie wody na osiedlu jest o 25% niższe niż w innych częściach Sztokholmu⁵³, a szacunki pozwalają wnioskować, że docelowo zmaleje ono do poziomu 50%⁵⁴.

Ponad 20 lat od rozpoczęcia budowy Hammarby Sjöstad wydaje się zgraną społecznością. Badania⁵⁵ wskazują, że 75% zachowań związanych z dbałością o środowisko, przestrzenie wspólne oraz zdrowy tryb życia wynika z zaprojektowanych rozwiązań⁵⁶.





fot. Claire7373 Andrewglaser

Quartier Vauban: osiedle w naturze

Fryburska dzielnica Quartier Vauban powstała w miejscu dawnych koszar. Budowę zaczęto w 1998 roku, a pierwsi mieszkańcy wprowadzili się tam już dwa lata później⁵⁷. Najważniejszy dla fenomenu dzielnicy jest przy tym specyficzny klimat społeczny tego akademickiego miasta, którego ekologiczna tożsamość zaczęła być kształtowana jeszcze przez hippisów i anarchistów protestujących przeciwko planom budowy elektrowni atomowej. Podwaliny Vauban dostarczyła zasada samoorganizacji: ok. 40% tutejszych budynków wzniosły kooperatywy, które wykupiły grunty od miasta na preferencyjnych warunkach.

Jednym z głównych wyznaczników tego miejsca są skutki zakazania przez Fryburg stosowania herbicydów. Podczas spaceru po osiedlu nikogo nie powinna więc dziwić trawa wyrastająca pomiędzy płyt chodnikowych. Niektórzy nazywają to zielskiem, my – bioróżnorodnością – deklarując jeden z mieszkańców⁵⁸. Ruch samochodów indywidualnych został ograniczony do minimum. Na

przeważającej części osiedla funkcjonuje zakaz parkowania, a miejsca postojowe zostały zlokalizowane na obrzeżach⁵⁹. Choć Vauban jest najgęściej zaludnioną dzielnicą Fryburga, dzięki oszczędności przestrzeni przeznaczonej zwykle dla samochodów, zabudowa nie wydaje się gęsta. Poza prywatnymi i półprywatnymi ogródkami otaczającymi budynki, ekologiczną ośnowę osiedla tworzą trzy „zielone klamry” łączące je z terenami otwartymi.

Vauban jest jednak najbardziej znane z radykalnej polityki transportowej. W projekcie dzielnicy car-free niezwykle ważna jest też kwestia lokalizacji i komunikacji z pozostałymi częściami miasta. Do Vauban doprowadzono linię tramwajową, a do centrum Fryburga można się dostać w 10 minut, korzystając z roweru. Osoby zamierzające zamieszkać na osiedlu deklarują rezygnację z samochodu (pod groźbą – utraty udziałów w prawie do gruntu) lub wykupują miejsce postojowe w garażu na skraju dzielnicy. Mogą też przystąpić do osiedlowego systemu car-sharingu.

Wiele budynków spełnia wymogi pasywności. Lokalne normy zapotrzebowania na ciepło domów we Fryburgu, bardziej restrykcyjne niż w innych regionach Niemiec, wynoszą 15 kWh/m² na rok⁶⁰. Energii ciepłą dla osiedla produkuje znajdująca się w jego granicach mała elektrociepłownia opalana odpadami drewnianymi. Na połowie budynków zainstalowano również ogniwa fotowoltaiczne, z których prąd jest sprzedawany do regionalnej sieci elektrycznej.

Quartier Vauban należy postrzegać przede wszystkim jako fenomen społeczny, wspólnotę ludzi kształtujących środowisko swojego życia w zgodzie z ideami zrównoważonego rozwoju. Miejsce to ma też jednak swoje ciemne strony: pokusę nadmiernego dyscyplinowania sąsiadów w kwestiach ekologicznego stylu życia i pojawienie się „szarej strefy” kierowców ukrywających przed administracją fakt posiadania samochodu⁶¹.





fot. Daniel Hawelka

Seestadt Aspern: miasto i praca

Die Seestadt Aspern to nowe osiedle mieszkaniowe w Wiedniu, nad którym prace ruszyły w 2009 roku. Zlokalizowane ok. 7 km od centrum miasta, wznoszone jest według masterplanu stworzonego przez Johannesa Tovatta w 2007 roku. Plany zakładają, że do 2018 roku na 240 ha powstanie ok. 10,5 tys. mieszkań dla 20 tys. osób, ok. 15 tys. stanowisk pracy w budynkach biurowych oraz ok. 5 tys. miejsc pracy w sektorze handlu, nauki, badań i edukacji⁶². Na terenie osiedla znajdują się uczelnie, szkoły i placówki badawcze oraz obiekty łączące w sobie kilka funkcji. W centrum powstał park o powierzchni 9 ha, a w nim pięciohektarowe jezioro. Przestrzenie publiczne stanowią ok. 50% powierzchni całego założenia⁶³.

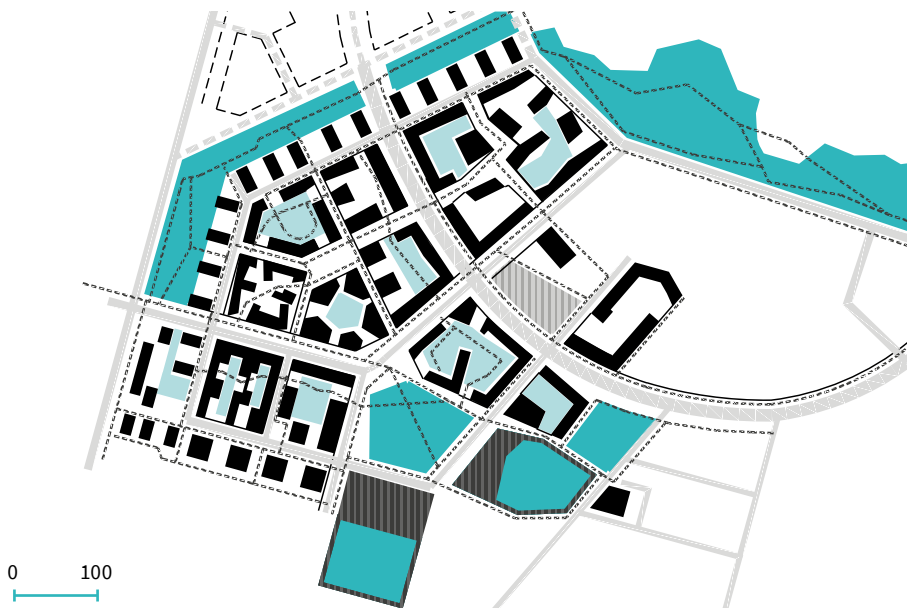
Główną ideą autorów było przemieszanie funkcji w jednym miejscu tak, aby o żadnej porze dnia osiedle nie stawało się wyludnione. W efekcie ma powstać dzielnica o infrastrukturze umożliwiającej życie na wysokim poziomie, jednocześnie zapewniającej warunki dla dynamicznego rozwoju

ekonomicznego i naukowego. Teren założenia jeszcze przed rozpoczęciem budowy został połączony z centrum miasta linią metra, której dwa przystanki ulokowano w części południowej i północnej osiedla.

Do projektowania poszczególnych zespołów budynków zatrudniono wiele biur architektonicznych, a do współpracy przy planowaniu przestrzeni – znane duńskie biuro Gehl Architects, które stworzyło zielone osie, promenady i parki. Osiedle oferuje szerokie możliwości różnych rodzajów rekreacji: są tu otwarte plaże, 333 m bieżni i place zabaw rozmieszczone co 500 m⁶⁴. Na kampusie szkolnym istnieje bogate zaplecze sportowe, otwarte dla wszystkich mieszkańców. Co roku na terenie osiedla odbywają się zawody, z których najbardziej znane to bieg Seestadtlauf.

W pierwszym etapie budowy (2009-2017) powstały przestrzenie parkowe, 2,6 tys. jednostek mieszkalnych, biurowych, handlowych i usługowych oraz ośrodki badawcze i rozwojowe. W tej chwili na terenie dzielnicy działa już 120 firm różnej wielkości, w których pracuje ok. 1,5 tys. osób⁶⁵. Odbywają się też regularne imprezy i wydarzenia dla przedsiębiorców mające na celu wymianę kontaktów, pomysłów oraz informowanie o kolejnych planach związanych z jej rozwojem.

Seestadt jest konsekwentnie realizowanym projektem, w wielu aspektach implementującym model miasta produktywnego, tworzącego wspólne środowisko zamieszkiwania i pracy, o silnym lokalnym centrum, nastawionego na stworzenie żywej, aktywnej społeczności.





fol. nye.dk

Nye: satelita Aarhus

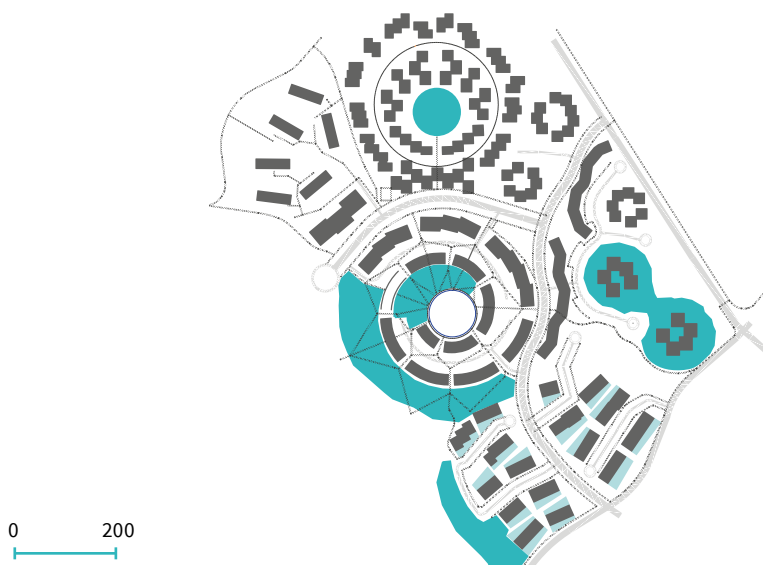
Osiedla Nye ma powstać na terenach rolniczych, w zewnętrznym pasie osiedli 300-tysięcznego Aarhus (ok. 10 km od centrum miasta). Za całym przedsięwzięciem stoi Jørn Tækker, duński deweloper-wizjoner, którego firma jest właścicielem praktycznie całego terenu przyszłego osiedla (115 ze 150 ha). Plany miejscowe dla kolejnych etapów przygotował i uchwalił w latach 2014-2016 samorząd miejski. Budowa pierwszego etapu ruszyła w 2016 roku. Projekty budynków przygotowało osiem pracowni, w tym Bjarke Ingels Group. Mieszkańcy mają się do nich wprowadzić w 2018 roku.

Docelowo na całym obszarze Nye powstanie 10 tys. mieszkań (w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i wielorodzinnej) dla 20 tys. osób. Jedna piąta mieszkań ma być przeznaczona na wynajem (lokalne komunalne), przy czym znajdą się one w budynkach pomiędzy mieszkaniami przeznaczonymi na sprzedaż. Nye stworzy samodzielny miejski organizm ze szkołami i przedszkolami, centrum medycznym, sklepami, gastronomią, kościołem. W pierwszym etapie budowy, obejmującym 650 domów jednorodzinnych, zostaną oddane do użytku sklep i szkoła.

Na wizualizacjach przyszłego osiedla nie widać typowej siatki równoległych i prostopadłych względem siebie ulic, ale drogi wijące się w krajobrazie łagodnymi łukami oraz budynki skupione w koliste siedliska. Tækker deklaruje, że w nowej dzielnicy nie ma miejsca na tradycyjne domki z żywopłotami wokół ogrodów⁶⁶. Osiedle będzie radykalnie otwarte nie tylko na otaczający krajobraz. Budynki nie będą ogrodzone, a domy i mieszkania w parterach będą miały bezpośrednie wyjście na wspólne przestrzenie rekreacyjne. Własność gruntu będzie ograniczona do ziemi pod budynkami, zaś do dewelopera należeć będą tereny zielone⁶⁷.

Komunikację z miastem zapewni lekka kolej. Prywatne samochody będzie można parkować jedynie w garażach na skraju osiedla. Także rower jest traktowany jako realny środek transportu; ścieżka rowerowa wiedzie do centrum miasta⁶⁸. Starannie zaplanowano gospodarkę wodną. Całość deszczówki będzie retencjonowana i zagospodarowana w obrębie dzielnicy, uatrakcyjnając przestrzenie publiczne i wzbogacając ekosystem. W budynkach będzie odzyskiwana „szara woda”. Ogrzewanie zapewni miejska sieć ciepłownicza.

Nye jest ambitnym i innowacyjnym przedsięwzięciem jednego dewelopera, który w oparciu o wartości zrównoważonego rozwoju chce budować nie tylko markę osiedla, ale i tożsamość nowej społeczności. Wątpliwości budzić może urbanizacja terenów rolniczych, choć z drugiej strony niewielkie Aarhus nie dysponuje już wolnymi rezerwami terenów „do odzyskania” w tej skali.



Analizy





Układy urbanistyczne

Mateusz Gierszon

architekt, współprowadzi
pracownię EMA Studio

Maciej Kaufman

architekt, prowadzi
w Warszawie
pracownię Archigrest

Ewelina

Siestrzewitowska

architektka,
współprowadzi
pracownię EMA Studio

Idea osiedla mieszkaniowego wyrastała z krytyki miasta przemysłowego. Punktem wyjścia dla nowoczesnych osiedli był odwrót od tradycyjnej zabudowy kwartałowej, słusznie utożsamianej z niskimi standardami sanitarnymi, przeludnieniem, niedostatkami naturalnego oświetlenia i świeżego powietrza. Już twórcy Kolonii Wawelberga znali koncepcje miast ogrodów, które wywarły wpływ na te i wszystkie późniejsze przedwojenne osiedla. Chociaż nie można wskazać wśród nich dominującego układu urbanistycznego ani nawet typu zabudowy (jedno- czy wielorodzinna), cechą wspólną jest niewątpliwie niska gęstość zabudowy, duże przestrzenie sąsiedzkie o zdefiniowanych granicach i programie (zieleni, rekreacja, place zabaw, prywatne ogrody w zabudowie jednorodzinnej).

Jeszcze przed wybuchem II wojny światowej, zgodnie z europejskimi trendami, układy osiedlowe zaczęły ewoluować w kierunku bardziej otwartych: grzebieniowego lub szeregowego (identyczne, długie bloki stojące równolegle do siebie). Jednak to, co dobrze działało w małej skali osiedli TOR na Kole i Rakowcu, nie sprawdzało się w przypadku dużych osiedli budowanych w latach 60. (ze skrajnym przykładem osiedla Za Żelazną Bramą). Nadmierną typizację budynków, układy korytarzowe i niezdefiniowanie wnętrza międzyblokowych (brak dziedzińców, podwórzy) wini się dziś za zanik przestrzeni sąsiedzkiej, wyobcowanie mieszkańców i inne bolączki osiedli.

Równolegle powstawały jednak osiedla, w których udawało się pogodzić typizację budynków z wysokimi standardami przestrzeni osiedlowych. Za takie uchodzą w powszechnym odczuciu założenia, w których bloki dzielą przestrzeń osiedla na mniejsze, kameralne wnętrza – zabudowa blokowa osiedla Praga I i Koła II (proj. Helena i Szymon Syrkusowie) lub gniazdowa Sądów Żoliborskich (proj. Halina Skibniewska). Co ważne, wysokość budynków na tych osiedlach rzadko przekracza pięć kondygnacji.

Interesującym przykładem kolażu budynków powstałych w różnych okresach wydają się osiedla Powiśla – Ludna i Radna – wznoszone według projektów Zygmunta Stępińskiego. W latach 60., ze względów oszczędnościowych, zdecydowano się tam na sanację i dogęszczenie ostańców przedwojennej zabudowy pierzejowej. W przypadku osiedla Ludna pomiędzy kamienicami pojawiła się obrzeżna zabudowa uzupełniająca z lokalami usługowymi w parterach, wewnątrz kwartałów ukształtowano zaś w zgodzie z duchem epoki – jako kompozycję wolno stojących budynków typowych. Do ok. 2 tys. mieszkańców kamienic dołączyło kolejne 2,5 tys. mieszkańców bloków spółdzielczych. Powstać miała w ten sposób modelowa jednostka szkolna o populacji 4,5 tys. osób⁶⁹ (choć szkoły ostatecznie nie wybudowano). W ostatniej dekadzie wolne przestrzenie zajęło kolejne pięć budynków (proj. Kuryłowicz & Associates) ze 132 mieszkaniami⁷⁰. Osiedle Ludna stało się w ten sposób współczesną mozaiką lokali o zdywersyfikowanej strukturze własności i standardzie.

Swoistym epizodem jest siedmioletni okres socrealizmu (1949-1956), który w dziedzinie budowy miast oznaczał radykalny, choć krótkotrwały zwrot ku tradycyjnym formom architektury i układom urbanistycznym. Warszawskie osiedla tego okresu – MDM, Latawiec i Praga II – charakteryzuje monumentalizm i kwartałowa zabudowa obrzeżna⁷¹. Mimo zewnętrznego podobieństwa do tradycyjnych kapitalistycznych kwartałów, wnętrza blokowe socrealistycznych osiedli były przestronne

i zielone. Przesłanki do ich projektowania architekci socrealistyczni dzielili z oficjalnie potępianymi modernistami⁷². Specjalne miejsce zajmuje na tym tle MDM, jako próba adaptacji i sanacji zastanej śródmiejskiej tkanki miejskiej.

Przełom lat 60. i 70. przyniósł długo oczekiwane uprzemysłowienie budownictwa mieszkaniowego. Użycie ciężkiego sprzętu, niezbędnego przy składaniu bloków z wielkiej płyty, wymusiło uproszczenie i unifikację układów urbanistycznych, a także zwiększenie wysokości budynków. W krajobrazie osiedli zaczęły dominować długie, ustawione szeregowo, pięciokondygnacyjne klatkowce oraz jedenastokondygnacyjne punktowce⁷³. Paradoksalnie, uprzemysłowienie budownictwa zbiegło się z krytyką związanej z nim urbanistyki. Projektanci Ursynowa Północnego czy osiedla Jagiellońska odrzucali układy zdeterminowane technologią montażu, próbując powrotu do tradycyjnej, pierzejowej zabudowy ulicznej, nie mogąc jednak zrezygnować z wielkiej płyty. Większość projektantów osiedli nie podejmowała jednak takich prób.

Spowolnienie gospodarcze lat 90. skutkowało z kolei zmniejszeniem skali inwestycji mieszkaniowych, co nie pozwalało na opłacalną produkcję prefabrykatów betonowych i doprowadziło do zamknięcia fabryk domów. Społeczne oczekiwania wobec architektury osiedli definiowała reakcja na monotonię blokowisk i nostalgia za tradycyjnym miastem. Na poziomie urbanistyki oznaczało to powrót do zabudowy blokowej, z jasno zdefiniowaną przestrzenią publiczną (ulica) i wydzieloną, spokojniejszą, przeznaczoną dla mieszkańców przestrzenią półpubliczną (podwórza). W przeciwieństwie jednak do tradycyjnej tkanki miejskiej, linie zabudowy przeważnie pozostawały odsunięte od przyulicznych chodników o szerokość przedogródków. Miało to zapewnić mieszkańcom parterów prywatność i dostęp do zieleni.

Po przełomie 1989 roku pojawiła się nowa grupa inwestorów prywatnych budujących mieszkania na sprzedaż – deweloperzy. W 2002 roku po raz pierwszy oddali oni do użytku więcej mieszkań niż spółdzielnie⁷⁴ i od tej pory dominują na rynku budowlanym. Początkowo układy urbanistyczne osiedli deweloperskich pozostały takie same jak w poprzedniej dekadzie, jednak wraz ze wzrostem cen nieruchomości znacznie wzrosło zagęszczenie zabudowy. Układy blokowe i kwartałowe pozwalają bowiem na optymalne, pod względem ekonomicznym, wykorzystanie chłonności działki, limitowanej jedynie przez normy nasłonecznienia mieszkań. Można powiedzieć, że o ile w latach 70. urbanistą był żuraw wieżowy, o tyle dziś jest nią tzw. linijka słońca. Wzrost wartości nieruchomości oraz utrzymujący się niski poziom zaufania społecznego skutkuje niekorzystnym, z punktu widzenia miasta, zjawiskiem gromadzenia całych osiedli (o obszarze obejmującym kilka-kilkanaście kwartałów zabudowy).

W przykładach zagranicznych częsty jest układ kwartałowy. Jest to dziś najbardziej rozpowszechniony układ i, zdaje się, bezpieczny wybór. W pozostałych osiedlach stosowano różne, często nietypowe albo eksperymentalne układy zabudowy (Wildgarten, Stadtwerk Salzburg). Wszelkiego rodzaju odstępstwa od kwartałowej „normy” są podyktowane programem (mieszane funkcje budynków), relacją z kontekstem (np. widok) albo po prostu chęcią uniknięcia monotonii.

Mieszkania

W ciągu całego XX wieku standard i metraż nowo budowanych mieszkań stopniowo, acz powoli, wzrastał. Minimalne mieszkanie jednoizbowe w Kolonii Wawelberga, o powierzchni 13 m², bez łazienki i toalety, choć z bieżącą wodą, uchodziło za zadowalające na tle nędzy mieszkaniowej ówczesnej Warszawy. Kolonia oferowała także lokale dwuizbowe do 43 m², które w praktyce często okazywały się za drogie dla najemców. Udział takich mieszkań w ogólnej liczbie lokali wynosił w pierwszym etapie 60%, w drugim już tylko 15%.

Mieszkania półtoraizbowe (pokój i wydzielona kuchnia) były dominującym typem w nielicznych osiedlach społecznych międzywojnia: WSM na Żoliborzu i Rakowcu oraz TOR na Kole i Grochowie. Z uwagi na możliwości finansowe najemców oddawano także mieszkania jednoizbowe. Zgodnie ze standardem TOR były one wyposażone w ustępy i umywalki, ale łazienki i pralnie znajdowały się w pomieszczeniach wspólnych. Tylko najstarsze z osiedli (WSM na Żoliborzu) miało system centralnego ogrzewania. Mieszkania w pozostałych osiedlach wyposażono w piece kaflowe. Metraż wynosił 30-35 m² (Koło, Rakowiec), a tylko na Grochowie dochodził do 37 m²⁷⁵.

Po II wojnie światowej standard mieszkań określany był centralnie w tzw. normatywach, dokumentach w randze rozporządzeń ministerialnych. Chociaż przez cały okres PRL normatywne metraże wzrastały, polska średnia nieodmiennie należała do najniższych w Europie⁷⁶. Według normatywu z 1954 roku mieszkanie jednopokojowe z kuchnią we wnęce miało powierzchnię użytkową 18-22 m². W 1974 roku kawalerka mogła mieć już 25-28 m². Podobnie powierzchnia mieszkania M3 (tzn. dla 3 osób – 2 pokoje i kuchnia) wzrosła z 35 m² w 1949 roku do 44-48 m² w roku 1974. Ogólnie rzecz biorąc, normatywny metraż zwiększył się w ciągu trwania PRL od około 25% do 45% w zależności od typu „M”⁷⁷. Mimo to, mieszkania były ciasne. Normatywy nie przewidywały pokoju dziennego pozbawionego miejsc do spania, nie było też miejsca do jedzenia w kuchni. Ważną, choć z dzisiejszego punktu widzenia oczywistą, decyzją było wykluczenie z kuchni funkcji sypialnych. W mieszkaniach M1, M2 i M3 dopuszczano przy tym kuchnie oświetlone pośrednio, tj. jedynie przez wewnętrzne okno wychodzące na jeden z pokoi. Ponadto w kawalerkach dopuszczano wnęki i szafy kuchenne, zwane potocznie ślepymi kuchniami. Miejsca do spania mogły przybierać postać wnęk – alków o szerokości łóżka z obejmami⁷⁸. Ciasnotę próbowano rekompensować pomysłowymi aranżacjami wnętrz, np. systemem ruchomych meblościanek dla mieszkań w Sadach Żoliborskich (Skibniewska). Projektów tych nigdy jednak nie wdrożono.

Transformacja ustrojowa przyniosła zniesienie normatywów. Przyjęto zasadę, że przepisy techniczno-budowlane stoją na straży bezpieczeństwa użytkowania i higieny, natomiast o standardzie i metrażu mieszkania decydują preferencje i zasobność portfela nabywcy. W praktyce na rynku mieszkań deweloperskich wykształcił się pewien nieformalny standard będący wypadkową uśrednionych preferencji klientów i efektywności ekonomicznej. Jest to wyraźne szczególnie w przypadku mieszkań tzw. segmentu popularnego, czyli najtańszych. Naczelną zasadą jest największa możliwa liczba pokoi na minimalnym metrażu oraz kuchnia z oknem. W jednej z typowych inwestycji deweloperskich na terenie Warszawy wielkość mieszkań waha się od 30 m² (kawalerka z aneksem kuchennym) do 87

m² (czteropokojowe z wydzieloną kuchnią). W strukturze mieszkań dominują lokale małe i średnie – dwu- i trzypokojowe⁷⁹. W przeciwieństwie do osiedli PRL, układ pomieszczeń można stosunkowo łatwo modyfikować jeszcze na etapie budowy w ramach usługi tzw. zmian lokatorskich.

W przytoczonych przykładach zagranicznych osiedli rzuca się w oczy różnorodność form własności i zamieszkiwania, znajdująca bezpośrednie odbicie w strukturze mieszkań. Obok deweloperów budują kooperatywy, gmina, spółdzielnie. Pożądaną funkcją są lokale dla osób starszych oraz akademiki. Szczególnie studenci występują często w roli „pionierów” nowej społeczności. Dzieje się tak nie tylko w dzielnicach z wyższymi uczelniami (Stadtwerk, Västra Hamnen, Seestadt), ale i oddalonych od uniwersytetów (Nye, Quartier Vauban). W kształtowaniu układów mieszkań można wymienić kilka cech wspólnych dla większości. Dużą wagę przywiązuje się do następczynienia, co staje się wymogiem tak higieny, jak i energooszczędności (duże przeszklenia od południa, ograniczanie okien od północy). Sercem każdego mieszkania jest duży pokój dzienny połączony z otwartą kuchnią oraz tarasem lub loggią. W tych położonych na parterze – z wyjściem do ogrodu (Nye, Vauban, Wildgarten) albo nad wodę (Nyhavn Sandviken). Drzwi do sypialni często prowadzą wprost z pokoi dziennych. Ogranicza się w ten sposób przestrzeń komunikacji (korytarze). Nie widać powrotu do dzielonych funkcji gospodarczych (w rodzaju wspólnych pralni), ale wspólne bywają części rekreacyjne – poza tarasami dachowymi, do dyspozycji mieszkańców pozostają sale przeznaczone na imprezy i uroczystości rodzinne czy też warsztaty rowerowe, ogrodnicze oraz szklarnie. Do standardu należą pomieszczenia na rowery.

Usługi

Mieszkaniam w osiedlach towarzyszył bogaty program usług wspólnych, który w intencji projektantów miał rekompensować skromność niewielkich mieszkań. Wspólne były łaźnie i pralnie oraz kluby, świetlice, przychodnie, ochronki, żłobki i szkoły. Lokowano je w osobnych budynkach i parterach obiektów wielorodzinnych (Kolonія Wawelberga) lub jednym zbiorczym Domu Społecznym (np. osiedle WSM na Rakowcu). (...) *dzięki kolejnemu eliminowaniu z mieszkania tych wszystkich czynności, które lepiej i mniejszym nakładem kosztów spełniać można w pomieszczeniach wspólnych, otrzymujemy mieszkania coraz skromniejsze, a jednocześnie o coraz wyższej wartości kulturalnej. (...) wielkość jednostki mieszkalnej może być bez szkody dla wartości mieszkania odwrotnie proporcjonalna do wyposażenia urządzeń zbiorowych*⁸⁰.

Twórcy przedwojennych osiedli działali z pobudek społecznych i wierzyli w społeczne oddziaływanie architektury. Współdzielonym budynkom i pomieszczeniom przypisywali, poza przeznaczeniem czysto użytkowym, funkcje integrujące, a nawet wychowawcze. Bierne oddziaływanie architektury uzupełniali przy tym aktywną działalnością dydaktyczną. W sali spotkań Kolonii Wawelberga odbywały się odczyty Polskiego Towarzystwa Higienicznego⁸¹, głównego propagatora idei miast ogrodów w Warszawie. Tak w Kolonii, jak i WSM na Żoliborzu, działały także szkoły – co chętnie podkreślano – świeckie⁸².

Przyjęcie modelu jednostki szkolnej, jako obowiązującego w powojennym planowaniu osiedli mieszkaniowych, uwypukliło znaczenie szkoły podstawowej. Lokowano ją przeważnie centralnie w ramach założenia, w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych. Poza szkołą w skład tzw. usług podstawowych osiedli wchodziły: przedszkole, ośrodek zdrowia, dom kultury oraz pawilony handlowe, gastronomiczne i rzemieślniczo-usługowe. Powierzchnie lokali usługowych obliczano na podstawie normatywów w odniesieniu do zakładanej liczby mieszkańców. Usługi podstawowe lokowano przeważnie, zgodnie z modernistyczną zasadą segregacji funkcjonalnej, w osobnych budynkach wznoszonych w ramach jednego budżetu wraz z blokami mieszkalnymi. W praktyce jednak bardzo często budynki te nie powstawały. Problem dotyczył szczególnie gastronomii i handlu, co od lat 80., za przyzwoleniem władz, rekompensowała inicjatywa prywatna. Na terenach zarezerwowanych dla sklepów pojawiły się tymczasowe kioski i stragany, do dziś nieodzowny element osiedlowego krajobrazu. Brak usług podstawowych był jednym z najczęściej wymienianych problemów blokowisk, wpływających na ich negatywną ocenę społeczną.

Po 1989 roku nastąpił podział ról na dostawców mieszkań oraz dostawców usług społecznych. Deweloperzy oferują mieszkania oraz minimum usług komercyjnych (takich jak sklepy czy gastronomia), określone przez gminę w dokumentach planistycznych. Zapewnienie dostępu do edukacji, kultury i służby zdrowia należy zaś do zadań samorządu lokalnego. Do tego dochodzi także koordynacja działań pomiędzy deweloperem a gminą jako dostawcą usług społecznych. Ponieważ dostępność usług i systemów miejskich jest jednym z kluczowych czynników decydujących o atrakcyjności inwestycji mieszkaniowej, staje się ona polem negocjacji prywatnych inwestorów z miastem. Przyzwolenie na zabudowę terenu pozbawionego infrastruktury technicznej i społecznej jest złą, kosztowną, choć niestety częstą praktyką. Wprowadzenie w planowaniu pierwszeństwa zabudowy obszarów zurbanizowanych przed niezurbanizowanymi ma na celu uniknięcie takich sytuacji.

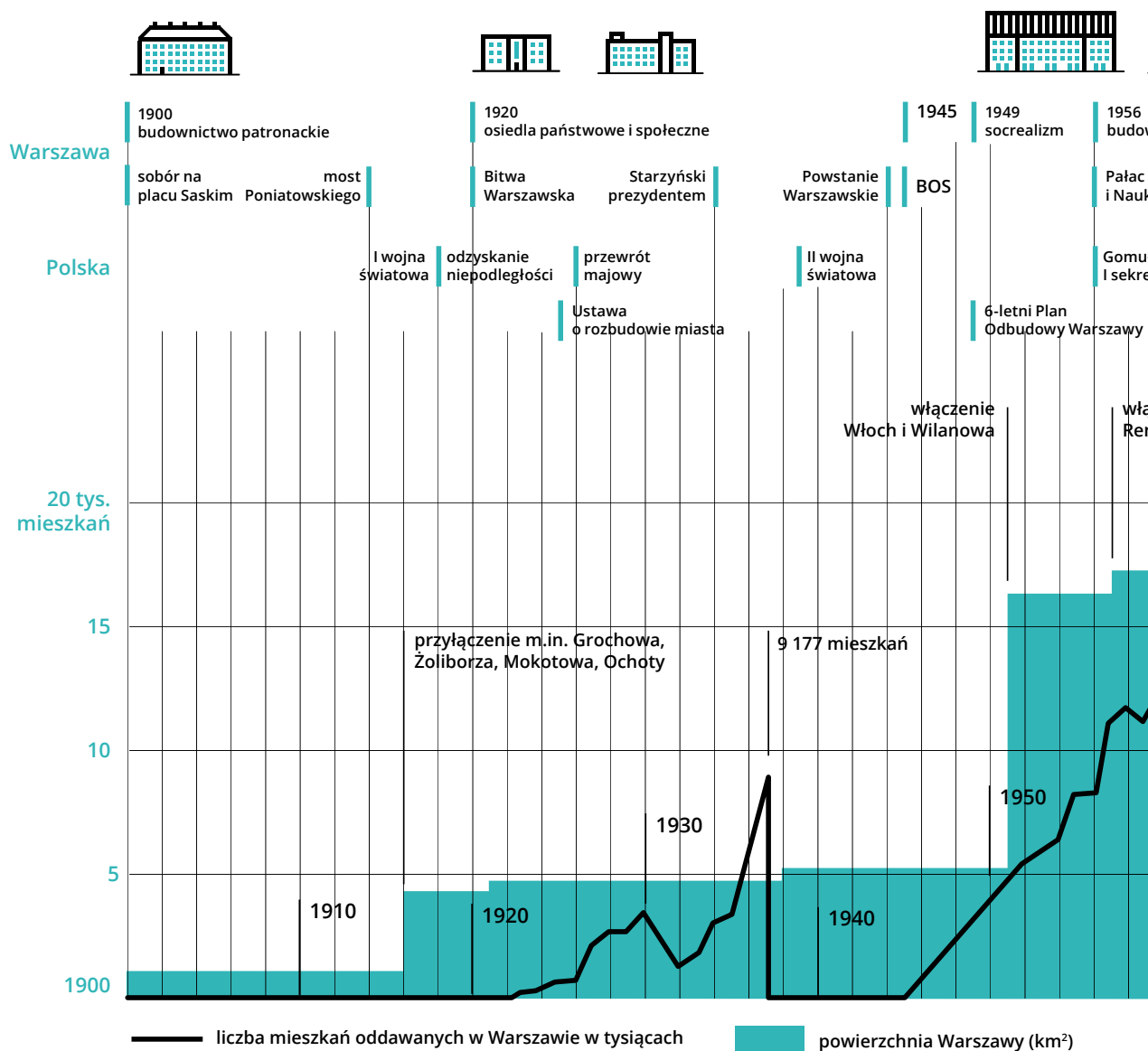
Harmonijny rozwój usług społecznych i komercyjnych, a także zapewnienie miejsc pracy jest priorytetem w przedstawionych powyżej przykładach osiedli europejskich. Mają one charakter wielofunkcyjnych dzielnic budowanych w oparciu o usługi o zasięgu ponadlokalnym: instytuty naukowe czy przemysł. Obok informacji o docelowej populacji osiedli, deweloperzy i operatorzy często podają oczekiwaną liczbę miejsc pracy. Charakterystyczne są także miękkie działania społeczne, takie jak animacja życia sąsiedzkiego poprzez organizację otwartych zajęć edukacyjnych czy sportowych, szeroko prezentowanych w mediach społecznościowych (przykłady austriackie i niemieckie). Osiedla oferują oczywiście miejsca odpowiednie do prowadzenia tego typu wydarzeń – domy czy kluby sąsiedzkie. Część aktywności – takich jak targi spożywcze czy zawody sportowe – odbywa się „między budynkami”, w przestrzeni publicznej i na terenach rekreacyjnych. Lokalizowanie i dobór usług powinny również ograniczać wymieranie przestrzeni publicznych na terenie danej dzielnicy poza godzinami pracy (zasada miasto 24 h).

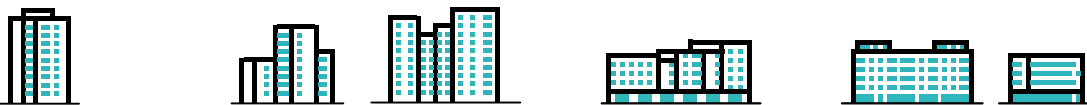
(Nie)zróżnicowanie. Na tle przykładów europejskich nowo powstające polskie (w tym warszawskie) osiedla mieszkaniowe wydają się wysoce homogeniczne nie tylko w sensie przestrzennym, ale i społecznym. Poza budowanym dopiero osiedlem na Nowych Żernikach we Wrocławiu, próżno szukać u nas prób innowacji w zakresie typologii układów urbanistycznych i budynków mieszkalnych czy alternatywnych form własności mieszkań. Nowoczesne budownictwo społeczne i kooperatywy mieszkaniowe, które często pojawiają się w przytaczanych przykładach zagranicznych, u nas dopiero raczkują. Aspekty zrównoważonego rozwoju także budzą niewielkie zainteresowanie, mimo sporego potencjału marketingowego. Nie znajdziemy chyba wśród polskich osiedli żadnego z zielonym certyfikatem (LEED, BREAM), które są już powszechne w inwestycjach biurowych. Wydaje się, że inwestorzy nie muszą szczególnie zabiegać o klientów, ci zaś mają niewielkie wymagania. Polska wciąż nadrabia zaległości w dostępie do mieszkań, które są drogie w relacji do siły nabywczej Polaków. Potwierdzają to jedne z najniższych w Unii Europejskiej wskaźników powierzchni mieszkalnej na osobę⁸³. Istnieją jednak pewne przesłanki pozwalające oczekiwać wzrostu różnorodności ekonomicznej i społecznej nowych dzielnic mieszkaniowych. Chodzi o duże zapotrzebowanie na długoterminowy najem mieszkań. Uruchomienie budownictwa na wynajem jest wspierane przez programy rządowe, ale napotyka barierę w postaci zbyt restrykcyjnej – zdaniem części analityków – prawnej ochrony lokatorów. Problem ten nie dotyczy rozwijającego się rynku komercyjnych akademików powstających w wielu polskich miastach, a stanowiących pożądany element innowacyjnych osiedli.

(Nie)ufność. Wśród nowych warszawskich osiedli znajdziemy dziś wiele wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Projekt zagospodarowania terenu, trwałe materiały i meble miejskie oraz przemyślany dobór roślin wpływają na pozytywny odbiór osiedla przez potencjalnych klientów. Przeważnie jednak przestrzenie osiedlowe nie są prawdziwie publiczne, a z założenia mają służyć jedynie mieszkańcom – właścicielom mieszkań. Nawet w ogólnodostępnych częściach osiedla, często poprzecinanego płotami, można pod czujnym okiem kamer i ochroniarzy poczuć się niechcianym gościem. Prywatyzacja przestrzeni jest jednym z symptomów kryzysu, w jakim znalazły się zaufanie i kontrola społeczna. Ma to dalsze reperkusje w niewielkim udziale usług społecznych (świetlic, bibliotek, itp.), jaki rzuca się w oczy w porównaniu z osiedlami powstającymi na Zachodzie.

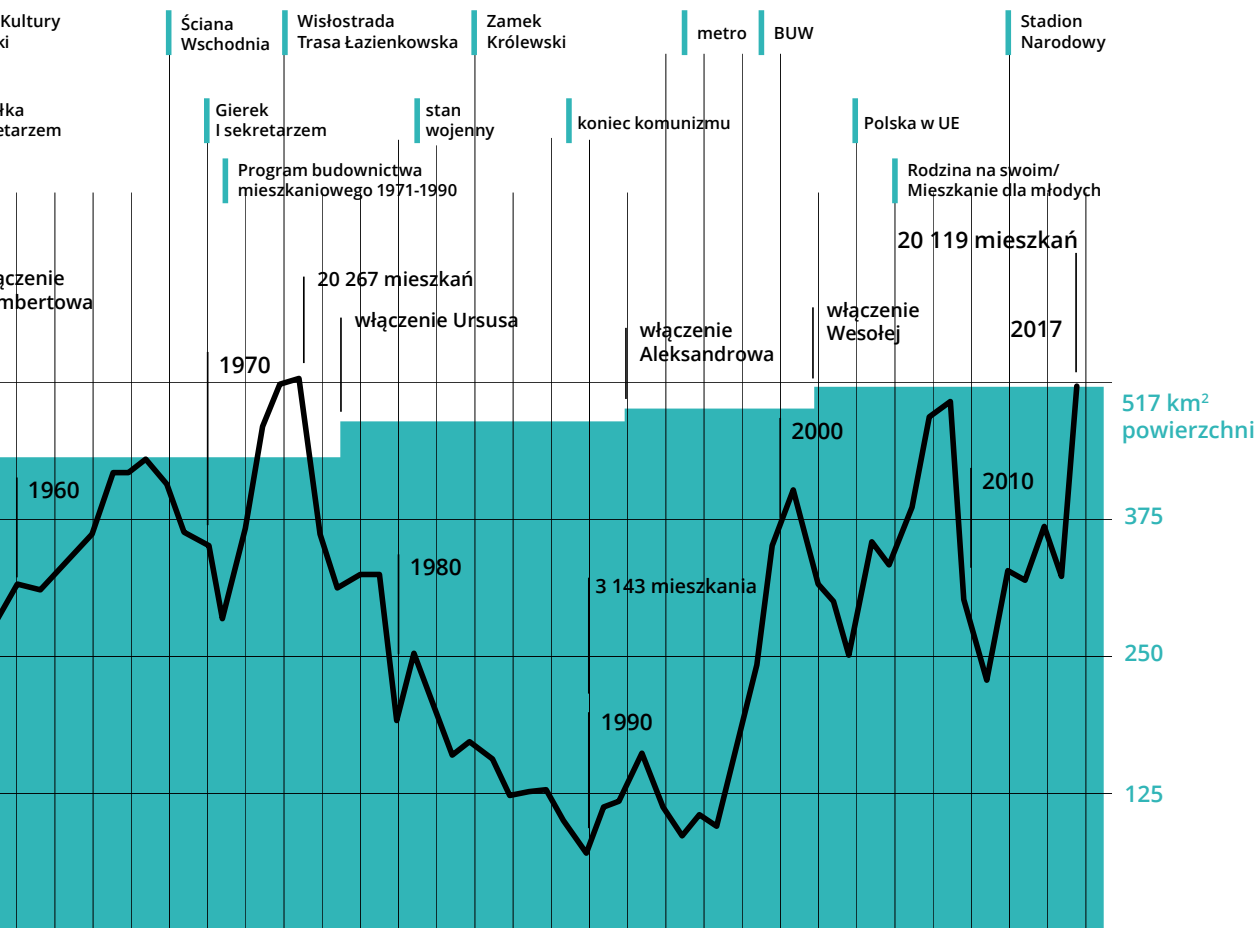
Park(ing). Parkowanie nie stanowi problemu na nowych osiedlach dostosowanych do mobilności opartej na transporcie indywidualnym. Narastający konflikt o przestrzeń miejską i zanieczyszczenie powietrza, w którego centrum znalazł się samochód, dotyczy je w niewielkim stopniu. Może dlatego trudno sobie wyobrazić jakiegokolwiek próby budowy osiedli bez samochodów, podejmowane na przykład w Niemczech (Quatier Vauban czy Weissenburgsiedlung) albo nawet bloku dla rowerzystów (jak w Västra Hamnen).

Wnioski





wnictwo oszczędnościowe



25 cech dobrego osiedla mieszkaniowego

1. Zrównoważony rozwój

Współczesne osiedle jest wdrożeniem idei zrównoważonego rozwoju we wszystkich jego aspektach: społecznym, ekonomicznym i środowiskowym; przy tym każdy projekt interpretuje je w swoisty sposób, zdeterminowany lokalnymi uwarunkowaniami, możliwościami, wartościami.

2. Miasto zwarte

Nowe osiedla powstają na dotychczasowych nieużytkach urbanistycznych – miejscach opuszczonych przez przemysł, kolej i innych zdegradowanych. Miasto nie rozlewa się na nowe, niezabudowane tereny, jeśli ma rezerwy w obrębie obszaru zurbanizowanego. Teren pod zabudowę jest zasobem odnawialnym.

3. Konsekwencja

Innowacyjne osiedle wdraża lokalną, miejską strategię, przyjętą i realizowaną konsekwentnie przez lata, taką jak program podnoszenia efektywności energetycznej budynków w obrębie gminy czy bardziej ambitnie – osiągnięcie zeroemisyjności całego miasta.

4. Silny koordynator

Dzielnice dobre do życia stanowią efekt wysiłków wielu aktorów, jednak działających pod kierunkiem wspólnego koordynatora posiadającego sprecyzowany obraz całości. W tej roli występuje przeważnie samorząd, rzadziej – wybrany przez niego operator.

5. Plan miejscowy

Dobre osiedle powstaje w oparciu o plan miejscowy oraz/lub inny dokument planistyczny – w ten sposób reguły gry są przejrzyste, a cel wspólny dla wszystkich graczy.

6. Kontekst urbanistyczny

Dobre osiedle czerpie z potencjału miejsca – otwiera się na naturę i otaczające miasto. Respektuje tradycję miejsca. Jest dobrym sąsiadem. Stanowi wartość dodaną do zastanej sytuacji, wpisując się pomiędzy istniejące budynki, nawiązując do urbanistycznych osi miasta i tworząc nowe połączenia między dzielnicami; nie jest ogrodzone i zamknięte.

7. Miejskość

Dobre osiedle ma miejski charakter. Powstaje w zasięgu miejskich systemów. Nie może mieć peryferyjnego położenia.

8. Układ blokowy

Dobre osiedle to kwartał z zabudową obrzeżną i jasno zdefiniowaną przestrzenią sąsiedzką pośrodku, jest sprawdzonym i ekonomicznie efektywnym modelem zabudowy. Należy jednak wystrzegać się monotonii, włączając i mieszając również inne typy i układy budynków.

9. Wydajny transport publiczny

Dobre osiedle rozwija się wokół stacji/przystanku komunikacji miejskiej o dużej efektywności (metra, tramwaju). Stacja powstaje w pierwszej kolejności – przed budynkami. Posiadanie i korzystanie z samochodu jest wyborem, nie koniecznością.

10. Rowerzyści i piesi.

Nowe osiedle jest przede wszystkim bezpieczną i atrakcyjną przestrzenią pieszą. Wszystkie podstawowe usługi znajdziemy w zasięgu 10-minutowego spaceru. Rower stanowi bezpieczną i realną alternatywę dla samochodu i komunikacji publicznej. Funkcjonuje system rowerów miejskich.

11. Ograniczony ruch samochodowy

Dominują wąskie ulice jednokierunkowe (co dodatkowo oszczędza przestrzeń), a mniejsze uliczki są całkowicie zamknięte dla ruchu kołowego. Samochody parkuje się w wielostanowiskowych garażach na obrzeżu osiedla lub w podziemnych halach. Funkcjonuje osiedlowy car-sharing.

12. Etapowanie

Dobre osiedle powstaje etapami, przez lata, lecz w oparciu o jedną wizję. Kolejne etapy/inwestycje czerpią z doświadczeń poprzednich. Architektura osiedla w naturalny sposób ewoluuje, podążając za aktualnymi potrzebami.

13. Elastyczność

Budynki są podatne na zmiany. Na przykład mieszkania można łączyć lub dzielić, a te położone w parterach – przekształcać na sklepy czy inne lokale usługowe (lub odwrotnie).

14. Funkcjonalny kołaż

Osiedle jest możliwie najbardziej zróżnicowane pod względem funkcjonalnym – obok mieszkań oferuje usługi komercyjne i społeczne, gastronomię, zakłady rzemieślnicze, biura i inne miejsca pracy. Nie jest tylko miejską sypialnią. Również w samych budynkach wiele funkcji mieści się pod jednym dachem.

15. Produktywność

Nowe osiedle jest nie tylko miejscem zamieszkania, ale też twórczości, produkcji, pracy; zakłady rzemieślnicze, małe zakłady produkcyjne, przetwórstwo surowców wtórnych sprawiają, że nowe osiedle jest częścią produktywnego miasta. Obok liczby mieszkańców charakteryzuje je liczba miejsc pracy.

16. Różnorodność

Dobre osiedle zamieszkuje społeczność zróżnicowana na wielu płaszczyznach: demograficznej (mieszkańcy w każdym wieku), ekonomicznej (grupy o różnych dochodach), własnościowej (różne formy własności lokali). Różnorodność manifestuje się w architekturze budynków i przestrzeni wspólnych. Nie ma powtarzalności, monotonii, nudy.

17. Dostępność

Każdy może zamieszkać na nowym osiedlu, a mieszkać można na różne sposoby: jako właściciel lokalu lub jako najemca, w mieszkaniu kupionym od dewelopera, komunalnym, wybudowanym przez TBS, spółdzielnię lub kooperatywę, w domu seniora lub w akademiku. Część mieszkań pozostaje własnością miasta.

18. Tożsamość

Osiedle ma charakterystyczne cechy, które pozwalają mieszkańcom identyfikować się z nim, polubić je i dbać o nie. Fundamentem tożsamości może być lokalna historia, nieprzeciętni mieszkańcy, historyczny budynek, sztuka publiczna albo piękny park. Tożsamość jest wzmacniana przez animację osiedlowego życia, odbywającą się w przeznaczonych do tego budynkach i przestrzeniach publicznych.

19. Stare i nowe

Miedzy nowymi budynkami znajdziemy też stare – zaadaptowane do nowych funkcji. Stare budynki stymulują różnorodność użytkowania i użytkowników, dają schronienie nisko dochodowym funkcjom, uatrakcyjniają przestrzeń osiedla.

20. Centrum

Osiedla, położone wokół stacji/przystanku, pozwala na załatwienie podstawowych, codziennych spraw, ale też spędzić czas wolny, spotkać się z sąsiadami. Nie za wszystko trzeba płacić: obok usług komercyjnych znajduje się tu społeczna świetlica/dom kultury/biblioteka.

21. Sąsiedle⁸⁴

Dobre osiedle daje liczne możliwości sąsiedzkiej integracji, zawierania znajomości, (od)budowy społecznego zaufania. Każdy czuje się tu „u siebie”. Dziedzińce i podwórza sąsiedla to przestrzenie w kapiach⁸⁵, znajdujące się na krawędzi tego co prywatne (mieszkanie) i publiczne (ulica) – sąsiedzkie, swobodne, kameralne.

22. Gradacja przestrzeni

Wyczuwalna: od przestrzeni prywatnych, przez półprywatne-sąsiedzkie (wnętrze kwartału, ławka przed blokiem) do wspólnych-publicznych (plac, ulica, bulwar). Stopniowanie przestrzeni dokonuje się dzięki układom zabudowy i zieleni, nigdy przez mury i płoty.

23. Usługi społeczne

Dobre osiedle zapewnia podstawowe usługi społeczne, takie jak żłobek, szkoła podstawowa, miejsce integracji międzypokoleniowej, biblioteka. Usługi społeczne powstają wraz z osiedlem.

24. Zieleni

Zieleni osiedlowa jest miejscem rekreacji i „oddechu” dla mieszkańców. Jest zaprojektowana, różnorodna i atrakcyjna. Umożliwia kontakt z przyrodą, w tym z wodą. Łączy się z terenami zielonymi i przestrzeniami publicznymi poza osiedlem.

25. Woda

Woda jest atrakcją i podstawą terenów rekreacyjnych oraz przestrzeni publicznych. W obrębie osiedla krąży w obiegu zamkniętym. Deszczówka jest retencjonowana w półnaturalnych rozlewiskach. Skanalizowane ciekły wodne odkrywa się i naturalizuje. W budynkach odzyskuje się wodę szarą (tj. ścieki z umywalek i natrysków), a do podlewania klombów używa się deszczówki.

Powyższe cechy mają charakter generalnej rekomendacji. Warszawa pracuje nad szczegółowym Warszawskim Standardem Mieszkaniowym związanym z wdrożeniem polityki #Mieszkania2030.

Nowy standard mieszkaniowy dla Warszawy

Justyna Biernacka

architekt,
pomysłodawczyni
i koordynatorka
merytoryczna
Warszawskiego
Standardu
Mieszkaniowego

Warszawski Standard Mieszkaniowy (WSM) jest kompleksowym zbiorem wytycznych, sprzyjających powstawaniu bezpiecznych, dostępnych i funkcjonalnych, a zarazem oszczędnych i zrównoważonych inwestycji mieszkaniowych. Jego istotą jest całościowe podejście do tworzenia środowiska zamieszkiwania, obejmujące zagadnienia społeczne, środowiskowe, ekonomiczne i przestrzenne w perspektywie pełnego cyklu życia budynku – od jego wznoszenia, przez czas użytkowania, modernizacji, aż do momentu zakończenia funkcjonowania, zmiany przeznaczenia lub rozbiórki.

Inspiracją do powstania WSM były osiągnięcia przed- i powojennego budownictwa społecznego, w szczególności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, współcześnie stosowane europejskie i amerykańskie standardy dostępnego budownictwa mieszkaniowego oraz systemy wielokryterialnej oceny budynków. W określaniu zakresu tematycznego Standardu ważną rolę odegrały debaty i warsztaty organizowane w ramach konsultacji Warszawskiej Polityki Mieszkaniowej #Mieszkania2030.

Standard składa się z pięciu rozdziałów, zawierających wytyczne dotyczące przygotowania inwestycji w sposób zapewniający trwałość i niezawodność zasobu mieszkaniowego przy zachowaniu niskich kosztów eksploatacyjnych, zasad lokalizacji inwestycji i jej powiązania z istniejącą tkanką miejską, a także utrzymania środowiska przyrodniczego. Odnosi się również do dostępności, bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania w budynkach i ich otoczeniu, funkcjonowania przestrzeni społecznych, zrównoważonego korzystania z zasobów naturalnych i odporności na zmiany klimatyczne oraz efektywnego zarządzania i gospodarowania nieruchomością z udziałem mieszkańców.

W ramach tych obszarów opisane są łącznie 24 tematy i 53 zagadnienia, na które inwestor, projektanci, wykonawcy, zarządcy nieruchomości i mieszkańcy powinni zwracać uwagę przy realizacji i użytkowaniu inwestycji. Zdefiniowano tam ponad 120 szczegółowych kryteriów, które należy spełnić, aby dana inwestycja był zgodna ze Standardem.

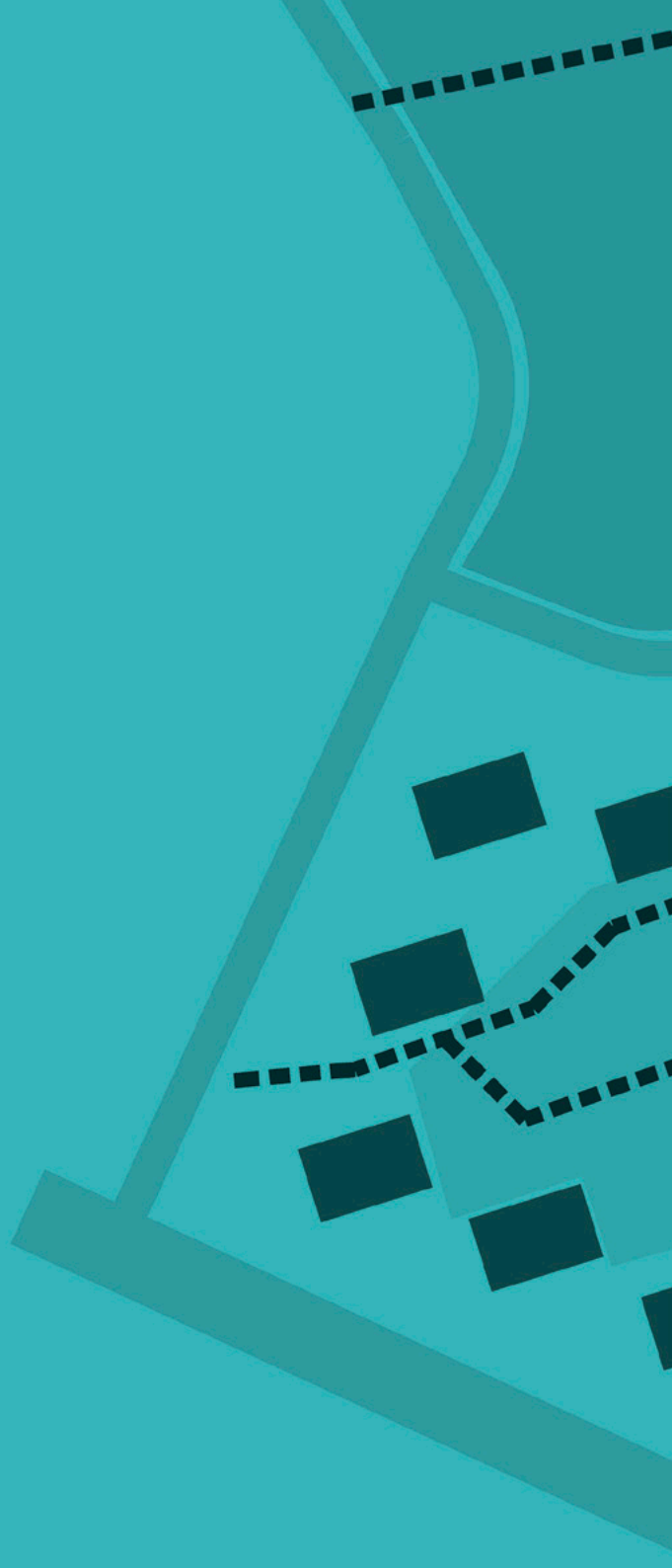
Treść Standardu została opracowana przez multidyscyplinarny zespół i uzupełniona przez ekspertów zewnętrznych oraz przedstawicieli poszczególnych biur Urzędu m.st. Warszawy. W zamyśle jego twórców, WSM powinien pełnić funkcję przewodnika, integrującego i objaśniającego wypracowane w urzędzie miasta inne regulacje, specjalistyczne standardy i dobre praktyki mające zastosowanie przy tworzeniu środowiska zamieszkiwania.

WSM powstał jako dokument wyznaczający zasady projektowania i zarządzania miejskimi inwestycjami mieszkaniowymi przeznaczonymi na najem długoterminowy. Standard wpisuje się w Strategię rozwoju miasta #Warszawa2030 oraz Warszawską Politykę Mieszkaniową #Mieszkania2030,

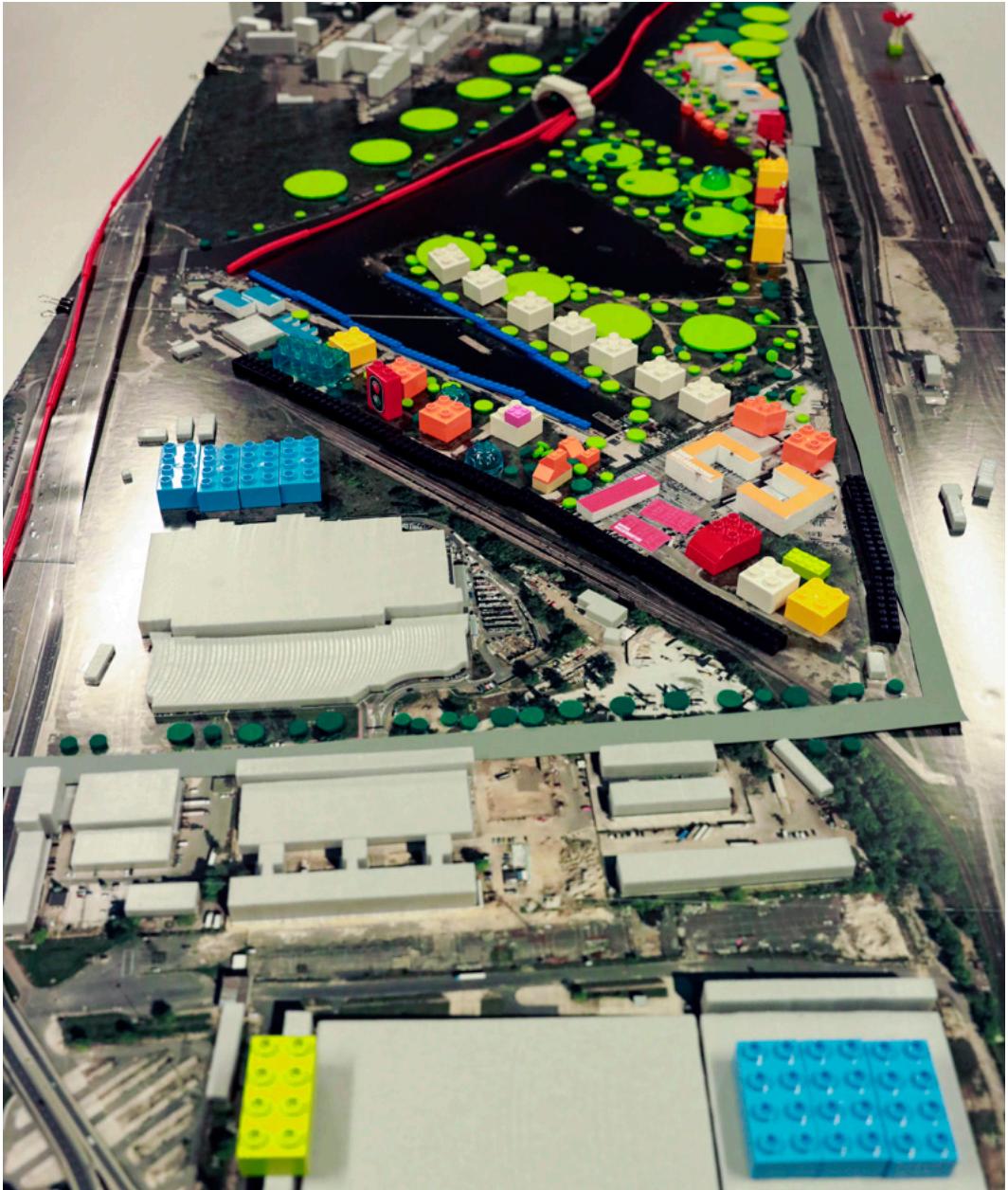
docelowo będzie załącznikiem do Programu #Mieszkania2030 powstającego w Biurze Polityki Lokalowej m.st. Warszawy. Dokument będzie miał zastosowanie przy realizacji nowych miejskich inwestycji mieszkaniowych, niemniej jego wytyczne mogą być również przydatne przy modernizacjach istniejących budynków (nie będzie jednak dotyczył obiektów pozostających pod opieką konserwatorską). Podczas dalszych prac możliwe jest dostosowanie Standardu do potrzeb rynku deweloperskiego w formie dobrowolnej certyfikacji.

WSM ma być dokumentem żywym, podlegającym cyklicznej weryfikacji, reagującym na wyzwania społeczne, postęp technologii i potrzeby miast oraz ich mieszkańców. Obecnie Standard jest w fazie konsultacji wewnętrznych w urzędzie miasta.

Przebieg procesów pilotażowych







Port Żerański

nowa miejska dzielnica czy park z centrum sportów wodnych?

Nowa zabudowa oddala się od centrum, rozlewa na dalekie peryferia, gdzie brakuje szkół, przedszkoli, domów kultury, a dojazd oznacza stanie w korkach. W Warszawie jest jednak wiele terenów poprzemysłowych, które powinny zmienić swoje przeznaczenie. Tam można realizować ideę Osiedli Warszawy z mieszkaniami na każdą kieszeń, wszystkimi usługami potrzebnymi w codziennym życiu oraz obiektami, w których są miejsca pracy.

Modelowa część miasta, od razu z bogatą infrastrukturą społeczną, mogłaby powstać na prawym brzegu Wisły wokół Portu Żerańskiego na Białoleśce. Tereny są bardzo atrakcyjne, bo rozciągają się nad samą wodą, na obszarze zurbanizowanym, nieźle powiązanim komunikacyjnie z centrum. Nowe inwestycje wymagałyby jednak budowy lokalnych dróg i wytyczenia dodatkowych przystanków. Ciągłe niewykorzystanym potencjałem jest kolej.

Cały obszar z Kanałem Żerańskim i trzema basenami portowymi zajmuje ponad 88 ha. Od północy jest ograniczony ul. Płochocińską, od zachodu ul. Modlińską, od południa Trasą Toruńską, a od wschodu torami kolejowymi. Tereny te przeznaczone są pod zabudowę o charakterze mieszanym. Funkcja mieszkaniowa może objąć 40% zabudowy, przeważać ma usługowa. Tak wynika z zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 2006 roku. Nadal brakuje planu miejscowego. Szybko zmienia się jednak sąsiedztwo Portu Żerańskiego. W rejonie ul. Morelowej i Kowalczyka w ostatnich latach powstało wiele domów mieszkalnych. Dla tego obszaru obowiązuje plan uchwalony w 2014 roku.

Budowa nabrzeży i pirsów portowych nigdy nie została ukończona. Przedwojenne plany doczekały się tylko skromnej realizacji na początku lat 50. Śluza zapewnia utrzymanie stałego poziomu wody w Porcie i Kanałe Żerańskim i całoroczną żeglugę rzeczną. Przez kilka dekad rozwijał się tu przemysł różnych branż. Śladem po nich są m.in. hale produkcyjne na południu, blisko Trasy Toruńskiej. Firmy Global Expo, Arivella i Projekt S8 planują tam centrum kongresowo-wystawiennicze z hotelem.

Teren samego portu jest zaniedbany, ma wielu różnych gospodarzy i właścicieli gruntów, zarasta dziką zielenią. Dwa cyple i pirsy stanowią własność prywatną, środkowy należy do miasta, podobnie jak spora część przyległego terenu. Z nabrzeża i kanału korzystają wodniacy, tu też zimują m.in. pływające pawilony, które w sezonie letnim cumują przy bulwarach na lewym brzegu Wisły.

Port Żerański został objęty pilotażowym procesem w ramach projektu Osiedla Warszawy. Najpierw był „spacer diagnostyczny”, potem warsztaty z udziałem przedstawicieli strony społecznej, miejskiej i inwentsorskiej. Trwały od 7 do 9 marca 2018 roku w stołecznym Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego. Wzięło w nim udział 77 osób. Przy stołach zasiedli przedstawiciele różnych biur m.st. Warszawy oraz urzędu dzielnicy Białoleśka (28 osób), mieszkańcy i aktywiści (17), inwestorzy (20). Były też trzy osoby z PKP i PLK PKP, gdyż w sąsiedztwie działają dwie stacje: Warszawa Żerań i Warszawa Toruńska.

Dariusz Bartoszewicz
i Monika Komorowska

Wydział Dialogu
w Planowaniu,
Biuro Architektury
i Planowania
Przestrzennego

W czasie warsztatów mieszkańcy i aktywiści przypomnieli, że w Porcie Żerańskim nie ma infrastruktury edukacyjnej i kulturalnej. Brakuje bezpośredniego połączenia pieszego prowadzącego do żłobka i niepublicznego przedszkola działającego po drugiej stronie kanału. Dotarcie do portu jest utrudnione, bo musi wystarczyć korkująca się w godzinach szczytu ul. Modlińska. Zjazd z niej prowadzi przez teren centrum handlowego Auchan-Leroy Merlin. Jest też połączenie od strony ul. Marywilskiej, z przejazdem pod torami kolejowymi. W okolicy można się dostać tylko autobusami. Linia tramwajowa kończy się pętlą FSO Żerań pod Trasą Toruńską. Będzie przedłużona w stronę portu i dalej na Tarchomin do 2024 roku. W sąsiedztwie kursuje Szybka Kolej Miejska, ale dojścia do stacji Żerań i Toruńska są niewygodne, z wieloma barierami po drodze.

Uczestnicy warsztatów swoje oczekiwania dotyczące przyszłości Portu Żerańskiego zawieszali w postaci pytań na kolorowych, samoprzylepnych kartkach. Potem pracowali w grupach, a także na makiecie w skali 1:1000. Wytaczali na niej nowe ulice, ustawiali domy w postaci klocków, przerzucali mostki nad Kanałem Żerańskim, sadzili drzewa. Wszyscy byli zgodni, że zieleni i dostęp do wody to wielka wartość tego obszaru. W wyniku prac nie udało się jednak wynegocjować całościowej, spójnej i kompromisowej wizji. Zarysowały się trzy główne koncepcje: 1. zieleni (postulat aktywistów); 2. zabudowa mieszkaniowo-usługowa o różnej intensywności (plany właścicieli terenów oraz deweloperów); 3. Centrum Sportów Wodnych (koncepcja władz Białotęki). Po zakończeniu spotkań zostały wypracowane cztery różne propozycje zagospodarowania terenu Portu Żerańskiego (A, B, C, D). Stanowią one możliwe scenariusze rozwoju i podstawę do dalszej dyskusji.

Opcja A przewiduje Port jako teren zieleni, co oznacza, że miasto musiałoby wykupić tereny prywatne. Kładka pieszo-rowerowa połączyłaby ul. Kowalczyka ze środkowym cyplem. Rozwój centrum sportów wodnych byłby możliwy, obok wskazano miejsce pod budowę szkoły. Jest też akceptacja na rozbudowę Auchan w galerię handlowo-usługową.

Opcja B dopuszcza zabudowę mieszkaniową na działce w północnej części obszaru, która należy do Ghelamco. Firmy Promack/Okam mogłyby realizować projekt swojego osiedla po południowej stronie cypla znajdującego się nad basenem portowym, na wprost terenów Klubu Sportowego Spójnia.

Opcja C oprócz inwestycji prywatnych (jak w opcji B) wskazuje na możliwość miejskiej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż torów kolejowych. Izolować od nich miałby pas zieleni. Dojazd ułatwiłaby ulica przy terenach PKP.

Opcja D to propozycja z najbardziej intensywną zabudową (bardziej zwartą niż w B i C). Miałaby też zająć środkową część cypla należącego do miasta.

Która z opcji jest najlepsza? Warto udać się do Portu Żerańskiego, by wyrobić sobie własne zdanie. Po przemyśle pozostały tu głównie wspomnienia i pirs zamieniony w punkt przeróbki złomu. Na Kanałe Żerańskim w KS Spójnia trenują sportowcy kadry narodowej, a także amatorzy, w tym sekcja smoczyczych todzi. Nie ma chodników ani wygodnych traktów spacerowych. Można za to obserwować ptaki. Koordynatorami w trójstronnym warsztacie byli urbaniści – dr Łukasz Pankiewicz oraz dr Monika Arczyńska. Pracę w poszczególnych grupach wspierali: socjolog dr Mikołaj Lewicki (zajmował się stroną społeczną), specjalista ds. rynku nieruchomości dr Maximilian Mendel (strona inwestorska) oraz Justyna Biernacka, ekspertka ds. zrównoważonego rozwoju (strona miejska).

Warsztaty i konsultacje niezgody

Cztery różne warianty rozwoju Portu Żerańskiego wypracowane na warsztatach zostały poddane konsultacjom społecznym (9 marca – 8 kwietnia 2018 roku). Pozwoliły one na włączenie większej liczby mieszkańców w dyskusję o przyszłości tego terenu. Około 40 osób odwiedziło punkty konsultacyjne w Urzędzie Dzielnicy Białołęka oraz w żłobku publicznym nr 58. Prezentowano tam rysunki, mapy i makietę. Z materiałami można się było zapoznać w Internecie i przesać swoje opinie mailem. Z tej formy skorzystało najwięcej osób – 55 nadesłanych wiadomości. W punktach konsultacyjnych przedstawiciele Biura Architektury i Planowania Przestrzennego – wydziałów Dialogu w Planowaniu i Polityki Przestrzennej – udzielali informacji o uwarunkowaniach, innych inwestycjach miejskich i działaniach, które wpłyną na przyszłość tego obszaru. O konsultacjach informowaliśmy w prasie, mediach społecznościowych oraz na stronach internetowych urzędu (konsultacje.um.warszawa.pl, architektura.um.warszawa.pl, bialoleka.waw.pl). Do szkół i instytucji na Białołęce trafiły plakaty. Dzięki konsultacjom udało się zebrać 95 wypowiedzi o różnym zakresie szczegółowości. Z konsultacji wynika, że większość chce Portu Żerańskiego głównie jako terenu zieleni, czyli wybiera opcję A (65 głosów), pozostałe opcje – B, C i D – uzyskiwały od dziesięciu do jedenastu wskazań. Mieszkańcy oczekują głównie inwestycji w usługi publiczne i transport zbiorowy, z naciskiem na tramwaj.

Przed rozpoczęciem warsztatów i konsultacji do ratusza trafił protestacyjny list otwarty „Ocalmy tereny nad Kanałem Żerańskim”, podpisany przez przedstawicieli kilku organizacji pozarządowych (Miasto Jest Nasze, Wolne Miasto Warszawa, Inicjatywa Warszawa, Razem w Warszawie, Stowarzyszenie Razem dla Białołęki, Ochocianie Sąsiedzi, Bemowiacy, Kooperacja Miejska, Fundacja alter eko i Zielony Tarchomin). Petycja była dostępna w sieci już 5 marca. Do zakończenia konsultacji podpisało się pod nią 413 osób. Petycja i list protestacyjny nie odwoływały się do wypracowanych podczas warsztatów propozycji.

Do podjęcia strategicznych decyzji dotyczących Portu Żerańskiego niezbędne są dodatkowe analizy, które pozwolą na wybór dalszego kierunku rozwoju. Wyniki konsultacji społecznych będą wykorzystane na kolejnym etapie prac. Pozwoliły one na określenie największych wyzwań nie tylko dla samego portu, ale także jego sąsiedztwa. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego poinformuje o prowadzonych pracach na stronie: www.architektura.um.warszawa.pl



Tereny dawnej Fabryki Samochodów Osobowych

model dla przyszłości

Kolejnym obszarem analizowanym pod kątem nowych inwestycji mieszkaniowych w ramach projektu Osiedla Warszawy był poprzemysłowy teren FSO na Żeraniu. Przez kilka dekad dominowała tu funkcja produkcyjna, choć przedwojenne plany zapowiadały inny kierunek rozwoju. W latach 30. w rejonie pobliskich ulic, Szerenera, Witkiewicza, Kotsisa i Gersona, powstała enklawa mieszkaniowa: zespół zabudowy jednorodzinnej z ogródkami, położony dokładnie vis-à-vis Żoliborza.

Produkcja samochodów na Żeraniu zakończyła się 11 lutego 2007 roku. Pozostały wspomnienia, hale i budynki tłoczni, lakierni, montowni, magazynów składowania części oraz bocznice kolejowe z terminalem kontenerowym. O historii miejsca przypomina główna brama wjazdowa z datą rozpoczęcia produkcji aut „6.XI.1959”. Cały teren pofabryczny z kolonią mieszkaniową Śliwice zajmuje 100 ha. Rozciąga się między ul. Jagiellońską a torami PKP od Trasy Toruńskiej na północy i sięga aż w okolice ul. Gołędzinowskiej na południu. Głównym właścicielem, a ściślej użytkownikiem wieczystym 68 ha, pozostaje spółka FSO. Jagiellońska Centrum Logistyczne ma ponad 14 ha, inne firmy dysponują mniejszymi działkami, o powierzchni ok. 1,5-2 ha. Zarówno mieszkańcy, jak i właściciele większości terenów są zainteresowani zmianą.

Warsztaty dotyczące przyszłości tej przestrzeni również poprzedził spacer z przewodnikami. Potem przystołał m.in. z makietą w skali 1:1000 zasiedli urzędnicy, przedstawiciele mieszkańców i aktywistów, deweloperzy oraz właściciele gruntów. Wszyscy szukali odpowiedzi na pytanie, jak zagospodarować obszar, by pogodzić różne oczekiwania. Warsztaty odbyły się w dniach 19-21 marca 2018 roku w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego. Wzięło w nich udział 80 osób, ponad jedną trzecią stanowili przedstawiciele strony miejskiej.

Niemal cały teren dawnych zakładów FSO na Żeraniu ma powierzchnie utwardzone: asfalt, beton, tłuczeń. Zieleni jest bardzo mało, ogranicza się ona głównie do szpalerów drzew przy drogach wewnętrznych. Wiele z nich to łamliwe topole. Nie dziwi postulat mieszkańców i aktywistów zarysowany w czasie warsztatów, by przynajmniej 25% przestrzeni przeznaczyć na skwery czy ogrody wewnątrz kwartałów zabudowy. W południowej części, w rejonie ul. Batalionu Platerówek, działa nowoczesna fabryka spożywcza Develey, która zatrudnia ok. 500 osób. Funkcjonują także: Centrum Logistyczne Jagiellońska, salony samochodowe oraz Instytut Transportu Samochodowego. Blisko jest też Uczelnia Techniczno-Handlowa im. Heleny Chodkowskiej, a po drugiej stronie ul. Jagiellońskiej – Akademia Leona Koźmińskiego. Nic dziwnego, że prywatna firma rozważa budowę w tej okolicy akademika z różnymi usługami dla studentów.

Obiekty zajmowane dawniej przez zakładową przychodnię zdrowia i przedszkole należą teraz do spółki Lux Med, która planuje dalszy rozwój oferty prywatnych usług medycznych. Budynek dawnego przedszkola znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków. Przedstawiciele Lux Med przekonują, że jego adaptacja do nowych funkcji szpitalnych nie jest możliwa. W budynku dawnej remizy straży pożarnej działa z kolei fundacja P1 oraz niewielkie Muzeum Obrony Cywilnej. Między Wisłą a ul. Jagiellońską jest jeszcze dawny tor jazdy próbnych FSO. Tu swoje inwestycje i nowe osiedla planuje firma Mennica.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy z 2006 roku na terenach FSO Żerań utrzymuje nadal funkcje przemysłowo-usługowe. Przewiduje też budowę mostu Krasieńskiego z estakadą, która przebiegałaby blisko kolonii mieszkaniowej Śliwic, po jej południowej stronie. Władze miasta rozpoczęły jednak pracę nad nowym Studium. Zaczęła się też procedura sporządzania planów miejscowych rejonu Pelcowizny i Śliwic oraz Gołędzinowa. Teren Żerania w rejonie FSO jest dobrze obsługiwany przez transport publiczny. Tramwaje i autobusy kursują ul. Jagiellońską. Lokalizacje przystanków i rozkłady jazdy trzeba będzie dostosować do zmieniającego się charakteru dzielnicy, z przemysłowej na mieszkalno-usługową. Władze miasta, co cieszy mieszkańców choćby Śliwic, planują obniżenie klasy ul. Jagiellońskiej z drogi z głównej na zbiorczą. Wtedy będzie można wytyczyć więcej przejść dla pieszych i skrzyżowania z nowymi ulicami, które są konieczne, by włączyć planowane osiedla w cały układ komunikacyjny miasta.

Mieszkańcy wskazują na brak przejść nad torami PKP. Stara kładka została zamknięta ze względu na zły stan techniczny. Przydałby się tu także dodatkowy mostek prowadzący w stronę Domu Kultury Świt na Targówku. W „zsywaniu” przestrzeni pofabrycznych z miastem pomoże też wykształcenie powiązań poprzecznych z terenami nad Wisłą i planowanymi inwestycjami Mennicy. Chodzi m.in. o wytyczenie połączeń pieszo-rowerowych.

W trakcie trzydniowych warsztatów Osiedla Warszawy udało się wypracować wizję przekształcenia d. FSO Żerań w obszar o wielu funkcjach, na którym będą i mieszkania, i miejsca pracy, i różne usługi. Byłby to kompletny fragment z zespołami zabudowy nowej i zrewitalizowanej, ze szkołami, przedszkolami i zielenią. Część dziedzictwa poprzemysłowego ma być uratowana. Miejski konserwator zabytków za wartościową uznał halę dawnej montowni z dachem kolebkowo-szedowym. W jej obrębie, z wykorzystaniem elementów starej konstrukcji, wskazane byłoby stworzenie miejsca rekreacji, kultury i sportu. Uczestnicy warsztatów podpowiadają ponadto powołanie muzeum motoryzacji oraz dzielnicowego centrum kultury. Przedstawiciele byłych pracowników FSO wnioskuje z kolei o zachowanie takich reliktów produkcyjnej przeszłości jak brama główna z napisem i datą „6.XI.1951”. Sugerują też wytyczenie głównej osi całego założenia północ-południe po śladzie dawnej drogi zakładowej. Padły propozycje, by była to główna przestrzeń publiczna, piesza i rowerowa, z usługami w pierzejach nowej zabudowy.

W południowej części obszaru ma zostać utrzymana produkcja spożywcza (Develey) oraz inne funkcje usługowo-magazynowe (Centrum Logistyczne Jagiellońska, firmy Locum i Jazon). Nowe miejsca pracy mogłyby się pojawić w budynkach biurowych i komercyjnych. Rozplanowane wzdłuż ul. Jagiellońskiej czy od strony Trasy Toruńskiej pełniłyby rolę bufora akustycznego, chroniącego mieszkańców przyszłej zabudowy przed hałasem. Nowe osiedla obsługiwałaby nowa droga wzdłuż torów kolejowych (przedłużenie ul. Gołędzinowskiej) lub kilka pętli drogowych zaczynających się i kończących na ul. Jagiellońskiej.

Planowany most Krasieńskiego budzi obawy zarówno części mieszkańców Żoliborza, jak i Śliwic. Nie brak głosów „za” i „przeciw”. Pojawił się postulat, by przeprawa była dostępna np. tylko dla tramwajów, pieszych i rowerzystów. Mieszkańcy obawiają się dużego ruchu samochodowego. Zjazd z mostu na prawym brzegu powinien znajdować się na estakadzie, a nie na nasypie, by zapewnić bezkolizyjne

powiązania między dwoma obszarami d. FSO Żerań. Blisko planowanej przeprawy powinien znaleźć się wygodny węzeł przesiadkowy z przystankiem tramwajowym i stacją roweru miejskiego.

Obszar d. FSO Żerań zapowiada się jako modelowy przykład wielofunkcyjnego terenu, w którym może zaistnieć przyjazna koegzystencja przedsiębiorstw tworzących miejsca pracy oraz mieszkania dla nowych obywateli miasta. Większość właścicieli i użytkowników gruntów chce zmiany, rozmawia ze sobą, szuka porozumienia, co dobrze rokuje na przyszłość. Żerań za kilka, kilkanaście lat będzie całkiem inny.

Konsultacje po warsztatach

Warsztaty Osiedla Warszawy dla terenów dawnej fabryki FSO zakończyły się wypracowaniem jednej, spójnej w swoich założeniach wizji. Potwierdziły to konsultacje społeczne, które trwały od 21 marca do 18 kwietnia 2018 roku. Rozpoczęła je otwarta dyskusja. Później w trzech punktach konsultacyjnych prezentowano materiały informacyjne, rysunki i makietę. Punkty działały w Urzędzie Dzielnicy Praga Północ oraz w siedzibie Fundacji P1 przy ul. Jagiellońskiej 88/93; odwiedziło je około 50 osób, wśród nich pracownicy aktywiści i mieszkańcy kolonii Śliwice. Dziesięć osób przesało swoje opinie mailem.

Zaledwie kilka tematów budziło kontrowersje: most Krasieńskiego (dla jakich użytkowników będzie przeznaczony, czy także dla zmotoryzowanych?), rozbudowa kompleksu Lux Med o szpital (wymaga ingerencji w zabudowy obiekt przedszkola), wytyczanie ulic na południu obszaru (na co nie ma zgody właścicieli), rodzaj zabudowy przy Trasie Toruńskiej i wzdłuż Jagiellońskiej (mieszkaniowa czy komercyjna) oraz przejazd pod estakadą Trasy Toruńskiej w stronę Portu Żerańskiego (teraz to tylko droga wewnętrzna do obsługi planowanego centrum hotelowo-wystawienniczego). W pozostałych kwestiach uczestnicy warsztatów i konsultacji byli zgodni. Dociekali, jak wdrożyć i zabezpieczyć wyniki warsztatów. Mieszkańcy boją się fragmentarycznych decyzji o warunkach zabudowy. Powracali postulaty zmiany aktualnie obowiązującego Studium, by zacząć pracę nad projektem planu miejscowego.

Następny krok to dodatkowe analizy i stworzenie uszczegółowionej koncepcji zagospodarowania terenu. Wyniki konsultacji społecznych, jako głos doradczy, będą wykorzystywane na dalszym etapie prac. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego będzie informować o prowadzonych pracach na stronie internetowej: www.architektura.um.warszawa.pl

Podsumowanie

Projekt Osiedla Warszawy był pilotażowym przedsięwzięciem mającym na celu wypracowanie nowego podejścia do planowania wielofunkcyjnych obszarów rozwojowych stolicy. Staraliśmy się przetestować nowy sposób diagnozowania potrzeb mieszkańców i inwestorów, by na tej podstawie możliwe było tworzenie najlepszych rozwiązań na przyszłość. Po zakończeniu projektu nie mamy jednoznacznych odpowiedzi, ale dużo się nauczyliśmy.

Na przykładzie zawartej w niniejszej publikacji analizy historycznych i współczesnych zespołów mieszkaniowych możemy prześledzić, jak zmieniały się modele budowania osiedli w naszym mieście. Widać, że udział terenów zieleni, przestrzeni publicznych oraz usług w ich ogólnej powierzchni wypada na korzyść dawniejszych założeń, które po dziś dzień są chętnie wybierane przez warszawiaków jako miejsce zamieszkania, by wymienić tylko Sady Żoliborskie czy kolonię Wawelberga. Współczesne osiedla budowane są niestety często jedynie w oparciu rachunek ekonomiczny, z pominięciem infrastruktury kulturalnej i społecznej. Jednak koszty chaotycznie realizowanych inwestycji spadają ostatecznie nie na inwestorów ani mieszkańców nowych osiedli, a na wszystkich warszawiaków, bo ich „poprawianie” obciąża budżet samorządowy.

To problem nie tylko stolicy, ale wielu miast i gmin w Polsce, wynikający m.in. z tego, że plany miejscowe nie uwzględniają etapowania inwestycji, co pozwoliłoby samorządom na wskazywanie przestrzennych priorytetów rozwojowych i rozpoczynanie realizacji na obszarach, dla których mogą stworzyć odpowiednią infrastrukturę. Próbą wyjścia z impasu miała być ustawa o zintegrowanych obszarach inwestycji, ale prace nad nią zatrzymały się na etapie projektu. Przyjęta natomiast specustawa mieszkaniowa w ogóle kwestionuje istotę planowania przestrzennego.

Urząd m.st. Warszawy jest świadomy wyzwań związanych z realizacją nowych inwestycji mieszkaniowych i w odniesieniu do tego typu własnych przedsięwzięć opracowuje Warszawski Standard Mieszkaniowy, który pozwoli na budowę osiedli bardziej przyjaznych mieszkańcom, miastu i środowisku. Wzorzec ten ma szansę wytyczyć kierunki także dla inwestorów prywatnych.

W maju 2018 roku Rada Miasta przyjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Głównym celem zaktualizowanego dokumentu ma być tworzenie miasta zwartego, policentrycznego i zdrowego. By osiągnąć te cele, rozwój przestrzenny Warszawy trzeba zamknąć w określonych granicach, co sprawi, że nowe inwestycje rzadziej będą powstawały na terenach wcześniej nieużytkowanych. Wymogiem będzie również ich wielofunkcyjność. Nowe „Osiedla Warszawy”, tak jak rozumie je architekt miasta, to obszary, gdzie mieszkaniom będą towarzyszyły miejsca pracy, usługi, przestrzenie publiczne i niezbędna infrastruktura kulturalna, społeczna i techniczna. Przeanalizowane w naszej publikacji przykłady osiedli zagranicznych pokazują, że to trend w wielu miastach europejskich. Gros z nich ma charakter eksperymentalny, a przy realizacji sektor publiczny i prywatny blisko ze sobą współpracują.

Część warsztatowa projektu Osiedla Warszawy ujawniła różne nastawienia do dwóch sąsiadujących ze sobą obszarów. Port Żerański przez część przedstawicieli strony społecznej był postrzegany jako kontrowersyjna lokalizacja nowych inwestycji, zupełnie inaczej było natomiast w przypadku terenów dawnej FSO, których wizja rozwoju przypadła do gustu właściwie wszystkim uczestnikom procesu. Charakter powarsztatowych scenariuszy jest bardzo ogólny, dlatego dla Portu Żerańskiego niezbędne jest przygotowanie uszczegółowionych koncepcji ukazujących koszty każdego z pomysłów, a dla terenów FSO – opracowanie dodatkowych analiz pozwalających odpowiedzieć na wiele strategicznych pytań, dotyczących na przykład obsługi komunikacyjnej całego obszaru mieszkalnego.

Pilotaż Osiedla Warszawy pokazał z pewnością, jak bardzo potrzebny jest trójstronny dialog wokół inwestycji. Wnioski z trzydniowych warsztatów pozostają jednak na dość dużym poziomie ogólności, dlatego kolejne tego typu spotkania planujemy w formule dłuższych warsztatów charette.

Bibliografia

Barucka E., *W szkatułach zieleni. Europejski ruch miast-ogrodów 1903-1930.*

Uniwersytet Warszawski, Warszawa 2014.

Basista A. *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu.*

Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 2001.

Chmielewski J., Syrkus S. *Warszawa funkcjonalna. Przyczynek do urbanizacji regionu warszawskiego,*

Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2013.

Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast.*

Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010.

Gehl J., *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych,*

Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.

Jacobs J., *Śmierć i życie wielkich miast Ameryki,*

Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2014.

„Magazyn Miasta” nr 1 (18)/2018: Osiedla, pod red. M. Żakowskiej. Fundacja Res Publica, Warszawa 2018.

Mendel M., *Residential Developers as Actors of Urban Transformation in Post-Socialist Warsaw*

– praca doktorska pod kierunkiem prof. dr hab. G. Węclawowicza, Instytut Geografii

i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa 2013.

Pańków L., *Bloki w słońcu. Mała historia Ursynowa Północnego,*

Wydawnictwo Czarne, Wołowiec 2017.

Roguska J., *Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na*

początku XX wieku, „Kwartalnik architektury i urbanistyki”, 1986, s. 151.

Springer F., *13 pięter*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec 2015.

Szafrńska E., *Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. Geneza, rozwój,*

przemiany, percepcja, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016.

Trybuś J., *Przewodnik po warszawskich blokowiskach*, Bęc zmiana, Warszawa 2011.

Przypisy

- 1 Chmielewski J. M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007, s. 17.
- 2 Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010, s. 66; [za:] Syrkus H., *Społeczne cele urbanizacji, człowiek i środowisko*, PWN, Warszawa 1984.
- 3 A. Basista urbanistykę polskich osiedli wywodzi ze wzorów angielskich i szwedzkich (Basista A., *Betonowe dziedzictwo. Architektura w Polsce czasów komunizmu*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 2001, s. 121).
- 4 Przedwojenne (i częściowo późniejsze) polskie opracowania statystyczne często operują pojęciem izb mieszkalnych, to znaczy: pokoi mieszkalnych, a nie mieszkań, jako podstawową jednostką.
- 5 Kategorię bezdomnych z powodu klęski mieszkaniowej wprowadził w swoich opracowaniach GUS; [za:] Springer F. *13 pięter*, Wydawnictwo Czarne, Wołowiec 2015, s. 18.
- 6 Springer F. *13 pięter*, dz. cyt., s. 119.
- 7 Między modernizacją a marnotrawstwem. O gospodarce PRL z historykiem Krzysztofem Madejem rozmawia Barbara Polak, http://www.niniwa22.cba.pl/komunizm_gospodarka_prl_ipn.htm, dostęp: 15 lutego 2018.
- 8 Chmielewski J. M., Mirecka M., dz. cyt., s. 5.
- 9 Basista A., dz. cyt., s. 120.
- 10 Chmielewski J. M., Mirecka M., dz. cyt., s. 5.
- 11 Szafrńska E., *Wielkie osiedla mieszkaniowe w mieście postsocjalistycznym. Geneza, rozwój, przemian, percepcja*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s. 122.
- 12 Basista A., dz. cyt., s. 121.
- 13 Wymieszanie osób o różnym statusie jest celem twórców Warszawskiej Dzielnicy Społecznej: program Warszawskiej Dzielnicy Społecznej to oferta mieszkaniowa skierowana do wszystkich grup społecznych i wiekowych, [w:] *Warszawska Dzielnica Społeczna*, broszura pod red. T. Andryszczyka i W. Koteckiego.
- 14 <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/jednostka-mieszkaniowa;3917488.html>, dostęp: 15 lutego 2018.
- 15 Słodczyk J., *Historia planowania i budowy miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Opolskiego, Opole 2012, s. 420.
- 16 W przypadku warszawskiego osiedla Za Żelazną Bramą, projektowanego jako dwie jednostki szkolne dla 10 tys. mieszkańców łącznie, proporcja powierzchni mieszkań do powierzchni usług podstawowych wynosić miała ok. 90% do 10%, przy czym już na etapie konkursu budowę żłobka odkładano na nieokreśloną przyszłość, zaś pawilonów usługowych nigdy nie zrealizowano (obliczenia własne na podstawie Programu i warunków konkursu SARP nr 322 na opracowanie koncepcyjne projektu zagospodarowania przestrzennego terenów zachodniej części „Osi Saskiej” w Warszawie, SARP 1961 [Archiwum OW SARP]).
- 17 Nazywanym też z ang. greenfield, co oznacza teren dotychczas niezabudowany i pozbawiony infrastruktury miejskiej (wodociągu, kanalizacji, dróg, itp.).

- 18 Nowa Karta Ateńska 2003: wizja miast XXI wieku, Europejska Rada Urbanistów, Lizbona 2003 oraz Karta Lipska w sprawie Zrównoważonych Miast Europejskich z dnia 27 kwietnia 2007 r. przyjęta na spotkaniu ministrów ds. rozwoju miast i spójności terytorialnej UE w Lipsku w dniach 24–25 maja 2007 r.; [za:] Wagner I., Janucha-Szostak A., Waack-Zajac A., Narzędzia planowania i zarządzania strategicznego wodą w przestrzeni miejskiej, Zrównoważony rozwój – zastosowania, Nr 5: woda w mieście, Fundacja Sendzimira 2014, s. 23.
- 19 Jacobs J., Śmierć i życie wielkich miast Ameryki, rozdz. 14: Przekleństwo przygranicznej pustki, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2014.
- 20 Poza Howardem należy tu wymienić również Miasto przemysłowe Tony’ego Garniera.
- 21 Jacobs J., dz. cyt., s. 123.
- 22 Plan rozwoju Warszawy, 1929; [za:] Chełmiński J., Smog w Warszawie. Chrońmy kliny napowietrzające. To one wentylują miasto, „Gazeta Wyborcza” 17 lutego 2017 r.
- 23 <http://www.guallart.com/projects/sociopolis>, dostęp: 18 lutego 2018 r.
- 24 Jacobs J., dz. cyt., s. 200.
- 25 The urban renewal we have been developing under the auspices of the ideology of the mixed-city is less mixed than what we pretend. [Tłum. własne na podst.] Productive Cities. European 14 Theme, pod red. Bonnat F., Bourgeois F., European, Paryż 2017.
- 26 <http://www.hammarbysjostad.se/water-and-sewage/?lang=en>, dostęp: 14 grudnia 2017 r.
- 27 Funkcjonujące w urbanistyce i na rynku nieruchomości pojęcie oznaczające tereny zabudowy lub obiektów infrastruktury przemysłowej (często zdegradowanych), które wykorzystuje się ponownie, nadając im nowe, miejskie funkcje.
- 28 <http://www.european.com.pl/e14-and-productive-again>, dostęp: 15 grudnia 2017 r.
- 29 Chmielewski J., Syrkus S., Warszawa funkcjonalna. Przyczynek do urbanizacji regionu warszawskiego, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa 2013, s. 85.
- 30 <http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/warszawskie-centra-lokalne>, dostęp: 24 lutego 2018 r.
- 31 Roguska J., Architektura i budownictwo mieszkaniowe w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku, „Kwartalnik architektury i urbanistyki” 1986, s. 151.
- 32 Tamże.
- 33 Kawa M., Kuźniar W., Rola spółdzielczości jako instytucji w przeciwdziałaniu nierównościom ekonomicznym i społecznym, „Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy” 2009, nr 15, s. 311.
- 34 Goldzamt E., Architektura zespołów śródmiejskich i problemy dziedzictwa, Państwowe Wydawnictwo Naukowe. Warszawa 1956, s. 44–57.
- 35 Malicki Z., Uniejewski A., O projektach mieszkaniowych na I Powszechnej Wystawie Architektury Polski Ludowej, „Miasto” 1953, nr 5, s. 16–19.
- 36 Siemiński W., Osiedle mieszkaniowe jako fenomen urbanistyczno-społeczny, [w:] „Człowiek i Środowisko” 2011, 35(1-2), s. 120.
- 37 W latach 1951–1960 oddano do użytku 0,965 mln mieszkań, w latach 1961–1970 – 1,69 mln; [za:] Szełągowska A., Finansowanie społecznego budownictwa mieszkaniowego, CeDeWu, Warszawa 2011.
- 38 Siemiński W., dz. cyt., s. 121.

- 39 W latach 1971-1980 oddano do użytku 1,5 mln mieszkań, w latach 1961-1970 – 1,69 mln; [za:] Szelańska A., dz. cyt.
- 40 Mendel M., Residential Developers as Actors of Urban Transformation In Post-socialist Warsaw. Praca doktorska pod kierunkiem prof. dr. hab. G. Węclawowicza, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, Warszawa 2013.
- 41 Najważniejsze to likwidacja preferencyjnych kredytów i likwidacja formuły spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
- 42 Mendel M., dz. cyt., s. 17.
- 43 <http://www.guidebook-sweden.com/en/guidebook/destination/vaestra-hamnen-innovative-district-in-malmoe>, dostęp:???
- 44 „Västra Hamnen 2017 I SIFFROR / IN FIGURES”, <http://malmo.se/vastrahamnen>
- 45 <http://energyblog.nationalgeographic.com/2012/07/03/europes-first-carbon-neutral-neighborhood-western-harbour/>
- 46 <http://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen-/Hallbart-resande-i-Vastra-Hamnen/Bo-utan-bil-i-Vastra-Hamnen.html>
- 47 Dostępne są płatne wizyty studyjne z przewodnikiem organizowane przez urząd miasta: <http://malmo.se/Kommun--politik/Studiebesok/Tema-Hallbar-stad/Tema-Hallbar-stadsutveckling/Vastra-Hamnen-.html>
- 48 „Västra Hamnen 2031 ett hållbart och gott liv för alla”, 2013 (tłumaczenie autorów).
- 49 www.simbiocity.org
- 50 Gaffney A., Huang V., Maravilla K., Soubotin N., Hammarby Sjöstad Case Study, CP 249 Urban Design in Planning, 2007, s. 32.
- 51 www.hammarbysjostad.se
- 52 Tamże.
- 53 Haupt P., Hammarby Sjöstad – przestrzeń odzyskana, zrównoważona, społeczna, „Środowisko Mieszkaniowe”, Katedra Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury Politechniki Krakowskiej.
- 54 www.hammarbysjostad.se
- 55 Badania bieżącego zużycia mediów prowadzone są w dzielnicy Hammarby Sjöstad dzięki programowi opracowanemu przez powołany przez miasto zespół projektowy (źródło: Gaffney A., Huang V., Maravilla K., Soubotin N., Hammarby Sjöstad Case Study, CP 249 Urban Design in Planning, 2007, s. 37).
- 56 Haupt P., dz. cyt.
- 57 http://vauban.de/en/com_admintools/topics/history/281-timeline-abstract, dostęp 28 listopada 2017 r.
- 58 vauban.de/en/com_admintools/topics/ecology/288-biodiversity, dostęp 29 listopada 2017 r.
- 59 <https://www.vauban.de/en/topics/history/276-an-introduction-to-vauban-district>
- 60 vauban.de/en/com_admintools/topics/faq, dostęp 28 listopada 2017 r.
- 61 www.theguardian.com/environment/2008/mar/23/freiburg.germany.greenest.city, dostęp: 27 listopada 2017 r.

- 62 wikipedia.org
- 63 Tamże.
- 64 <https://www.aspern-seestadt.at/>
- 65 Tamże.
- 66 Tamże (tłumaczenie własne).
- 67 <https://stiften.dk/aarhus/Ny-bydel-Foerste-beboere-kan-flytte-ind-i-Nye-i-2017/artikel/281161>,
dostęp: 4 grudnia 2017 r.
- 68 <http://www.nye.dk/faq/>, dostęp: 4 grudnia 2017 r.
- 69 Stępiński Z., Co nowego na Powiślu. Osiedle Ludna. „Stolica”, nr 36/1963, s. 7.
- 70 Dane Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Torwar.
- 71 To znaczy: po granicy działek budynków, możliwie najbliżej ulicy.
- 72 Na przykład krytyka przedwojennych warunków mieszkaniowych Warszawy, [w:] Bierut B., Sześciolletni plan odbudowy Warszawy, Książka i Wiedza, Warszawa 1950, s. 77.
- 73 Pięć kondygnacji to maksymalna wysokość, jaką mógł osiągać budynek bez windy. Jedenaście kondygnacji determinowała wydajność instalacji sanitarnych; [za:] Basista A., Betonowe dziedzictwo, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa-Kraków 2001.
- 74 Mendel M., dz. cyt.
- 75 Matysiak K., Zespół mieszkaniowy Towarzystwa Osiedli Robotniczych na warszawskim Grochowie, [w:] „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, PAN Warszawska Drukarnia Naukowa, zeszyt 3/2014.
- 76 <http://teatrnn.pl/leksykon/artykuly/mieszkanie-w-prl-normatyw-mieszkaniowy/>, dostęp: 21 lutego 2018 r.
- 77 [Za:] Trammer H. Jak powstały warszawskie blokowiska?, tekst niepublikowany, 2007.
- 78 Uchwała nr 70 Prezydium Rządu z dnia 6 lutego 1954 r. w sprawie zatwierdzenia normatywów projektowania dla budownictwa mieszkaniowego, „Monitor Polski” 1954, nr 120, poz. 1688.
- 79 Metraż mieszkań wg dokumentu Założenia do koncepcji architektoniczno-urbanistycznej jednego z deweloperów.
- 80 Artykuł grupy Praesens, [w:] Dom osiedle mieszkanie, 1931; [za:] Wrzesień M. Przestrzeń, czas i architektura. Powrót do niedawnej tradycji; http://www.odblokuj.org/M4/M4_historia.html, dostęp: 22 lutego 2018 r.
- 81 Wg informacji Andrzeja Chybowskiego, mieszkańca Kolonii Wawelberga.
- 82 Oddział Robotniczego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci prowadzi jedyną w Polsce świecką (bez nauki religii) koedukacyjną, 6-cio oddziałową szkołę powszechną wychowującą dzieci zgodnie z ideologią świata pracy (...), [w:] Dalszy rozwój Osiedla W. S. M. na Żoliborzu. „Dom osiedle mieszkanie”, grudzień 1933, s. 26.
- 83 http://wyborcza.pl/1,155287,13327520,Polskie_mieszkania_jednymi_z_najmniejszych_w_Europie.html, dostęp: 22 lutego 2018 r.
- 84 Neologizm architekta Jacka Damińskiego, Kuciewicz M., [w:] Tęsknota za sąsiedlem, „Magazyn Miasta” nr 18/2018, s. 14.
- 85 Tamże (pojęcie M. Kuciewicz).

