

Re:PRAGA

Re:PRAGA

Nazwa naszego zespołu jest nieprzypadkowa. Rewitalizacja, restytucja, reminiscencja - od 'Re' zaczyna się wiele określeń, które dotyczą Pragi Północ. 'Re:' to również odpowiedź na wiadomość czy sygnał a „Re:PRAGA” to tytuł interwencji artystycznych przeprowadzonych przez grupę Nieporęcka w 2012 roku. To wtedy dzięki współpracy różnych środowisk i fantazji artystów przestrzeń Fabryki Wódek Koneser została na kilka miesięcy wypełniona kosmicznymi instalacjami, tworząc nową jakość i wydobywając potencjał drzemiący w dzielnicy. A miasta - jak twierdzi duński architekt Jan Gehl - potrzebują więcej poczucia humoru.

Tym razem również występujemy w szerokim składzie. Nasz zespół tworzą środowiska PSM Michałów oraz grupy Nieporęcka - architekci, społecznicy, artyści i aktywni użytkownicy Pragi. I z takiej perspektywy staramy się konstruować nasze propozycje - aby przede wszystkim przysłużyły się mieszkańcom Pragi, zachowując to co w dzielnicy najlepsze i wspierając jej zrównoważony rozwój.

Nasza praca zawiera diagnozę podstawowych dysfunkcji obszaru i propozycje rozwiązań. Podzieliliśmy ją na sekcje związane z **polityką lokalową, przestrzenią publiczną, komunikacją i organizacją ruchu** oraz **działaniami społeczno-ekonomicznymi**.

Mając świadomość sposobu funkcjonowania miasta większość pomysłów przedstawiamy z odpowiednim horyzontem czasowym, tam gdzie to możliwe wskazując etapy pośrednie i sposoby finansowania. Proponujemy ambitne odbicie od dna, którym jest obecny totalny zastój ścisłego centrum Pragi, spowodowany zamknięciem Placu Wileńskiego i okolic pod budowę metra. W dłuższej perspektywie wskazujemy konkretne sposoby przeprowadzenia inwestycji przywracających kluczowym przestrzeniom rangę i wiodącą rolę w rozwoju całego prawego brzegu stolicy. Pod koniec podpowiadamy jakich wskaźników użyć by ocenić realizację założeń - bo przecież miasta stają się tym co mierzą.



2.1 Funkcjonowanie obszaru i podstawowe dysfunkcje

Analizowany obszar znajduje się na terenie dzielnicy Praga Północ Miasta Stołecznego Warszawy. Jest położony w obrębie funkcjonalnego śródmieścia. Można go zwięźle scharakteryzować jako rejon zwartej, głównie przedwojennej zabudowy śródmiejskiej, podlegający procesom degradacji i dezurbanizacji.

Do podstawowych dysfunkcji należą:

- zdekapitalizowana zabudowa czynszowych kamienic z substancją mieszkaniową zwykle bez podstawowych wygód (wc, łazienki, co),
- struktura społeczna z nadreprezentacją mieszkańców o niskim poziomie wykształcenia, wysokim odsetku ludzi nieaktywnych zawodowo, osób korzystających z pomocy społecznej, rodzin zagrożonych patologiami społecznymi i rodzin patologicznych,
- zły stan środowiska - duże natężenie hałasu i pyłowych zanieczyszczeń komunikacyjnych, wysoki poziom zanieczyszczeń pyłowych wywołanych spalaniem węgla i innych odpadów w piecach domowych,
- ujemne saldo migracji (wyludnianie),
- niski poziom aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości,
- niska jakość przestrzeni publicznej, niedobór zieleni i terenów rekreacji,
- wysoki udział terenów niewykorzystywanych, o nieokreślonej funkcji,
- wysoki odsetek pustych lokali usługowych w parterach ulic (pustostany).

Wymieniając atuty i istniejący potencjał obszaru należy wskazać na:

- unikatową w Warszawie, tworzącą niepowtarzalny klimat oryginalną zabudowę pierzejową z XIX i pierwszej połowy XX w z zachowanym lub możliwym do odtworzenia detalem fasad, balkonów, wejść bramnych,
- kameralną przestrzeń publiczną - stosunkowo wąskie, zabudowane ulice,
- duży obszar przestrzeni do adaptacji, przekształcenia, zagospodarowania,
- duża liczba niewykorzystanych lokali użytkowych,
- stosunkowo niskie ceny lokali użytkowych i mieszkalnych,
- dobre centralne położenie i skomunikowanie komunikacją miejską,
- położenie w bezpośrednim sąsiedztwie Wisły i obszaru NATURA 2000, naprzeciw najbardziej wartościowych pod względem historycznym rejonów Warszawy (Stare Miasto, Trakt Królewski)
- tradycja lokalizacji drobnego handlu, tradycyjnych rzemiosł i zawodów.

2.2 Rekomendacje ogólne

Analizowany obszar powinien podlegać procesowi długotrwałej i ciągłej rewitalizacji, rozumianej jako spójna i konsekwentna realizacja wieloletniego programu o charakterze strategicznym, z zapewnioną ciągłością finansowania, ustalonym modelem zarządzania procesem oraz kontrolowania i korygowania jego przebiegu.

Wymaga to co najmniej:

- ustalenia priorytetowych celów do realizacji i wskaźników ich realizacji;
- ustalenia wieloletniego planu finansowania;
- wyboru modelu zarządzania procesem.

Do celów o charakterze strategicznym powinny należeć:

- podniesienie jakości życia mieszkańców i jakości przebywania w przestrzeni miejskiej;
- przywrócenie równowagi struktury społecznej z zachowaniem społecznej różnorodności;
- wzrost liczby stałych mieszkańców i osób odwiedzających tę część miasta.

2.2.1 Park kulturowy

Zarządzanie omawianym obszarem wymaga istotnych zmian o charakterze organizacyjnym i prawnym. W prawodawstwie krajowym brakuje regulacji w zakresie prowadzenia polityki miejskiej i zarządzania rewitalizacją.

Jednym z nielicznych instrumentów umożliwiających dość skuteczną ingerencję w wygląd przestrzeni publicznej i fasad budynków, porządkowanie stosowanych reklam i szyldów jest instytucja parku kulturowego, przewidziana w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ponieważ na analizowanym terenie większość budynków i niektóre zespoły ulic (Brzeska, Targowa) objęte są ochroną konserwatorską, utworzenie na tym obszarze parku kulturowego wydaje się jak najbardziej możliwe i wskazane.



Potencjalne zalety utworzenia parku kulturowego:

1. Obowiązek przyjęcia i stosowania planu ochrony Parku wymusza opracowanie i przyjęcie długofalowej (wieloletniej) spójnej polityki zarządzania, rozwoju i ochrony obszaru objętego parkiem. **(SPÓJNA, DŁUGOFALOWA POLITYKA)**
2. Park kulturowy stwarza decydującym możliwość koncentracji i koordynacji zarządzania różnymi obszarami funkcjonalnymi (drogi, komunikacja, sprzątanie, zieleń, przestrzeń publiczna, gospodarka komunalna, gospodarka nieruchomościami, regulacje działalności gospodarczej) oraz zastosowania elementów nowych metod zarządzania sektorem publicznym - NPM(New Public Management) – i PG „Public Governance”. **(KONCENTRACJA, KOORDYNACJA, USPOŁECZNIE NIE ZARZĄDZANIA)**
3. Park kulturowy stwarza decydującym możliwość wprowadzenia modelu zarządzania w większym stopniu opartego o współpracę z podmiotami i organizacjami lokalnymi **(DIALOG SPOŁECZNY)**
4. Park kulturowy stwarza możliwość stosowania narzędzi regulacyjnych w zakresie kształtowania i ochrony całego chronionego krajobrazu urbanistyczno-kulturowego w odniesieniu do obszarów publicznych i prywatnych, w tym obszarów wyłączonych z planowania przestrzennego. **(SZEROKI ZAKRES DZIAŁANIA REGULACJI),**
5. Skuteczność stosowania narzędzi regulacyjnych (egzekucja) jest większa niż w przypadku stosowania wyłącznie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - bezpośrednie sankcje karne dla osób nie przestrzegających regulacji. **(SKUTECZNA EGZEKUCJA)**
6. Regulacje dotyczące Parku kulturowego koncentrują się na ochronie całego krajobrazu kulturowego (obszaru chronionego), a nie na ochronie poszczególnych zabytków. **(OCHRONA HOLISTYCZNA).**



Rekomendujemy, aby utworzyć **Park Kulturowy „PRAGA”** a analizowany teren włączyć w całości do obszaru utworzonego Parku.

Wraz z utworzeniem parku kompetencje zarządcze powinny być przejęte przez jedną instytucję - Zarząd Parku Kulturowego, wraz z zapewnieniem możliwości czasowego powierzenia/zlecenia zarządzania wybranymi obszarami wyspecjalizowanym, zewnętrznym podmiotom prywatnym. Zarząd Parku Kulturowego powinien wypełniać zadania z zakresu zarządcy przestrzeni publicznej i egzekucji nakazów i zakazów obowiązujących na terenie Parku.

Do kompetencji Zarządu Parku Kulturowego powinny w szczególności należeć:

1. Opracowanie i przyjęcie długofalowej (wieloletniej) polityki zarządzania, rozwoju i ochrony obszaru objętego parkiem.
2. Egzekucja ustanowionych zakazów i ograniczeń dotyczących sposobu prowadzenia robót budowlanych, działalności handlowej i usługowej, sposobu korzystania z zabytków nieruchomych, wyglądu witryn, umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych.
3. Nadzór nad funkcjonowaniem i wyglądem ogródków kawiarnianych.
4. Nasadzenia i konserwacja zieleni miejskiej.
5. Nadzór nad estetyką i czystością przestrzeni publicznej oraz składowaniem i magazynowaniem odpadów.

W szczególności rekomendujemy:

1. Utworzenie funkcji **menedżerów ulic** odpowiedzialnych za realizację części kompetencji Zarządu Parku w skali danej ulicy - w szczególności za wygląd witryn, reklam i szyldów, działanie i wygląd ogródków kawiarnianych, zieleń i jej konserwację, estetykę, czystość, zgłaszanie potrzeb drobnych napraw i konserwacji w obszarze przestrzeni ulic, współpracę z najemcami.
2. **Wprowadzenie listy zakazów i ograniczeń w zakresie modernizacji i renowacji budynków** - w tym zakaz ocieplania budynków techniką lekką-mokrą, nakaz odtwarzania historycznych detali; obowiązek kontroli jakości projektów renowacji budynków przez zespół architektów i konserwatorów, stanowiących jednostkę Zarządu Parku Kulturowego.
3. **Wprowadzenie listy nakazów, zakazów i ograniczeń** w zakresie wyglądu witryn, szyldów, nośników reklamowych,
4. Ustalanie **obowiązku zatwierdzenia projektów nowopowstałych budynków** przez zespół architektów stanowiących jednostkę Zarządu Parku.
5. Opracowanie i uchwalenie **regulaminu najmu komunalnych lokali użytkowych** określającego obowiązki najemcy m.in. w zakresie:
 - » dopuszczalnej formy i wyglądu witryn,
 - » dopuszczalnej formy i wyglądu szyldów reklamowych,
 - » obowiązków najemcy w zakresie utrzymywania w czystości witryn i bezpośredniego otoczenia lokalu,
 - » obowiązków najemcy w zakresie wymaganych oraz zakazanych godzin i dni prowadzenia działalności i zachowania ciszy,
 - » zasad prowadzenia remontu i modernizacji lokalu.

2.3 Polityka lokalowa

2.3.1 Funkcje ulic i struktura najmu

Na terenie obszaru opracowania wyróżniamy **ulice o charakterze metropolitalnym** oraz **lokalnym**. Pierwsze stanowią ważne, ogólnomiejskie arterie komunikacyjne o potencjale reprezentacyjnym oraz średniej i dużej ilości parterów handlowych.

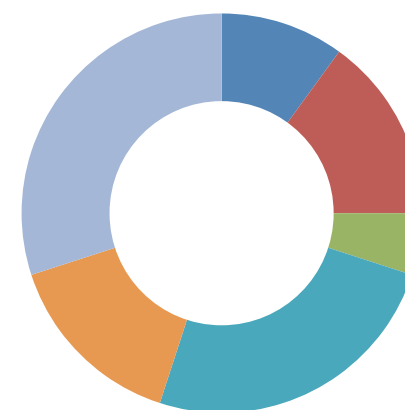
Ulicami lokalnymi nazywamy te przestrzenie na obszarze opracowania, które stanowią lub powinny stanowić kręgosłup życia dzielnicy. Charakteryzuje je wyjątkowa zabudowa, duża ilość partnerów handlowych oraz potencjał dla rozwoju kultury i turystyki. Na terenie ulic lokalnych proponujemy priorytet dla ruchu pieszego.

Użytkownicy ulic metropolitalnych korzystają z nich po pierwsze w celu przemieszczania się i załatwiania spraw: wizyty w urzędzie lub banku, zakupów w markecie spożywczym, w drugiej kolejności dopiero by odwiedzić muzeum lub kino, czy zjeść kolację w centralnie położonej restauracji. Funkcje ulic lokalnych są odwrotne. Mają one przede wszystkim skłaniać do pozostawania, spędzania czasu wolnego i rekreacji. Przemieszczanie się po ulicach lokalnych jest przyjemne i łatwe dzięki strefom uspokojonego ruchu oraz priorytetowi ruchu pieszego. Szerokie chodniki i zielone place wypełnione dobrej jakości meblami miejskimi tworzą przestrzeń dla odpoczynku od zgiełku, a liczne, aktywne partery handlowe o zróżnicowanych funkcjach zapraszają do interakcji.

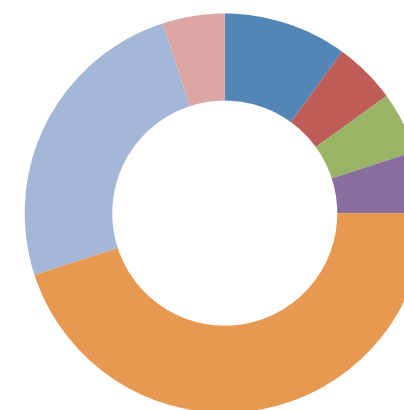
Wyróżniając ulice metropolitalne i lokalne proponujemy korespondujące z ich funkcjami zasady ogólne struktury najmu.

Proponowane funkcje w parterach:

- Sklepy spożywcze, wielobranżowe
- Kultura, edukacja
- Zdrowie
- Biura i banki
- Dizajn i rzemiosło
- Sklepy specjalistyczne
- Gastronomia
- Inne



Ulica metropolitalna



Ulica lokalna

Ul. Targowa

Metropolitalna ulica handlowo-usługowa. Duże powierzchnie handlowe, obiekty o wartości turystycznej.

Ul. Wileńska

(na odcinku od Placu Wileńskiego do Inżynierskiej) Ulica lokalna. Bezpośrednia bliskość węzłów komunikacyjnych. Duże skupiska pustosławów. Proponowany kierunek zmian organizacji ruchu zachęca do wyprofilowania konkursów najmu w kierunku funkcji zapraszających - klubokawiarni oraz restauracji.

Ul. Inżynierska

Ulica lokalna o reprezentacyjnym charakterze. Widoczne efekty programu mikrorewitalizacji. Tradycyjnie związana z działalnością artystyczno-kulturalną. Niewiele frontów handlowych. Proponuje się zwiększenie i uatrakcyjnienie oferty powierzchni przeznaczonych do najmu dla artystów (kamienica Inżynierska 3 oraz budynek dawnej Zajezdni Tramwajowej) i czasowe zamknięcia jezdni celem prezentacji działań kulturalnych (targi sztuki, koncerty, wystawy).

Ul. Mała

Ulica lokalna o wartościowej zabudowie. Pożądane zamknięcie jej dla ruchu, likwidacja asfaltu na rzecz bruku oraz zamiana w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków parterowych lokali komunalnych na lokale usługowe. Uzyskane w ten sposób przestrzenie winny zostać wynajęte w profilowanym konkursie na rzecz rzemieślników i wykonawców zawodów prostych.

Ul. Stalowa

Ulica lokalna o reprezentacyjnym charakterze. Szczegółowo opisana poniżej.

Ul. Żąbkowska

Ulica lokalna o reprezentacyjnym charakterze. Pożądane czasowe, a docelowo trwałe zamknięcie dla ruchu na odcinku od ul. Targowej do ul. Brzeskiej oraz przeznaczenie lokali do najmu jedynie w konkursach profilowanych.

Ul. Brzeska

Ulica lokalna o wartościowej zabudowie. Znaczący potencjał synergii z odnowionym Bazarem Różyckiego. Dużo zdegradowanych parterów handlowych. Prosperująca działalność antykwaryczna. Proponowane profilowane konkursy najmu na rzecz działalności rzemieślniczej, buki-nistycznej i antykwarycznej.

Ul. Okrzei

Ulica lokalna o wartościowej zabudowie i historycznym znaczeniu. Funkcjonujące instytucje kultury oraz restauracje. Przed i w czasie budowy metra — tranzytowa. Proponowane czasowe zamknięcia i uspokojenie ruchu na odcinku od ul. Jagiellońskiej do ul. Sierakowskiego.

Analiza ulicy Stalowej

Na terenie opracowania znajduje się **610 lokali użytkowych, w tym 143 pustostany, 126 lokali usługowych, 78 sklepów przemysłowych i 59 sklepów spożywczych.**

Wśród lokali usługowych dominują zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, które razem zajmują niemal 25% wszystkich lokali usługowych. Dla porównania działalność galeryjna, kulturalna, pracownie artystyczne i księgarnie stanowią łącznie jedynie 7,7% wszystkich lokali na terenie obszaru.

Pożądane formy działalności: kultura
z małą gastronomią, gastronomia,
działalność galeryjno-wystawiennicza,
wzornictwo przemysłowe i design,
zawody ginące.

Niedopuszczalne formy działalności: sklepy z odzieżą używaną, sklepy monopolowe, gry losowe, lombardy, wyroby tytoniowe i e-papierosy.

Każda z ulic obszaru opracowania **powinna zostać poddana analizie** pod kątem funkcjonalności lokali znajdujących się w zasobie ZGN oraz historycznych i projektowanych sposobów użytkowania ulicy.

Historia

Ulica Stalowa biegnie od skrzyżowania ulic Inżynierskiej i 11 Listopada (dawna Esplanadowa) do wału kolejowego wyznaczającego granicę między Pragą Północ, a Targówkiem. Jest to jedna z najstarszych ulic Nowej Pragi. Została wytyczona w latach 1865-1867 r. niedługo po parcelacji majątku ojca-założyciela Nowej Pragi - Ksawerego KonoPACKIEGO. Początkowo ulica nosiła nazwę Nowopraskiej. Obecną nazwę, nawiązującą do znajdującej się u zbiegu ulic Nowopraskiej i Szwedzkiej Warszawskiej Fabryki Stali koncernu Lilpop, Rau i Loewenstein nadano ulicy w 1891 r. (przyłączenie Nowej Pragi do Warszawy). Dość wcześnie, bo już w 1910 r. na Stalowej została wybudowana linia tramwajowa, co upodobiło tę ulicę do najbardziej reprezentacyjnych ulic dzielnicy – Żąbkowskiej i Targowej. Na końcu ulicy Stalowej, w pobliżu wału kolejowego znajdowała się stacja końcowa kolejki mareckiej. Początkowo ulica Nowopraska/Stalowa zabudowana była budynkami drewnianymi (parterowymi lub jedno- i dwupiętrowymi). Część drewnianych budynków przetrwała obie wojny światowe i została rozebrana w okresie PRL (Stalowa 23, 26, 57). Z czasem po obu stronach ulicy zaczęto budować kamienice sięgające 4 pięter (Stalowa 34, 36, 50, 52, 54, 56). Na początku XX w. ulica została wybrukowana charakterystycznymi kocimi łbami, a po jej obu stronach znajdowały się płytkie kamienne rynsztoki.

Charakter i funkcje

W pierwszej połowie XX w. Stalowa była jedną z najpiękniejszych ulic Pragi. Jak pisze M. Pilich:

„Tu znajdowały się najokazalsze domy, a w nich swymi witrynami kuśiły różnorakie sklepy i warsztaty. Środkiem, pobrzękując dzwonekami, jeździły tramwaje. Jednym słowem, prawdziwie wielkomiejska, pełna życia ulica”.

Ważnym elementem kształtującym przestrzeń ulicy Stalowej były i są przyuliczne drzewa, w dużej części robinie akacjowe. Widoczne są na niemal wszystkich zachowanych zdjęciach historycznej Stalowej, ale i współcześnie nadają tej ulicy przyjemny koloryt.

Przy ulicy działał do lat 70-tych bazar Pachulskiego (teren z tyłu posesji nr 27, 39 i 41). W parterach okalających bazar kamienic funkcjonowały sklepy i warsztaty (do dziś zachowały się niektóre szyldy).



Na Stalowej zlokalizowane były cukiernie i kawiarnie (pod nr 35 i 28), a także apteka (pod nr 29).

Degradacja:

W czasie II wojny światowej Stalowa nie uległa zniszczeniom, natomiast jej degradacja postępowała po wojnie - z wielu kamienic skuwano ozdobne elewacje, a same budynki nie były remontowane. Obecnie jest to obszar wymagający gruntownej rewitalizacji. 10 obiektów znajdujących się na Stalowej jest wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków. O wyjątkowej roli tej ulicy dla dziedzictwa Pragi i Warszawy świadczy zachowany układ zabudowy pierzejowej, który powinien zostać objęty szczególną opieką konserwatorską.

Zasoby ZGN

Na terenie ulicy Stalowej znajduje się sześćdziesiąt sześć lokali użytkowych pozostających w zasobie ZGN, z czego dwadzieścia to pustostany. Trzynastcie lokali użytkowych to sutereny, z czego osiem z nich jest usytuowanych od frontu. O ile dominują umowy na czas określony to aż dziewiętnaście lokali jest wynajętych przez ZGN na czas nieoznaczony.

Przy ul. Stalowej 1 w tzw. kamienicy Wiecha znajduje się niewielki frontowy lokal, który w latach 2010-2013 pełnił funkcje bistro/małej gastronomii, w miesiącach letnich rozszerzając swoją działalność o chodnik na skrzyżowaniu ulic. Ze względu na ważny zbieg ciągów komunikacyjnych i projektowaną w tym miejscu przestrzeń publiczną pożądany jest powrót do przywrócenia temu i okolicznym lokalom funkcji zachęcających do pozostawiania/przebywania.

Na odcinku między ul. Inżynierską a Konopacką znajduje się aż siedem lokali we frontowych suterenach. Wśród obecnie prowadzonych działalności znajdują się m.in. poprawki krawieckie, sprzedaż części GSM oraz tapicerstwo.

Ze względu na bliskość ul. Inżynierskiej i projektowanych na niej funkcji związanych z kulturą i sztuką niewielkie lokale w suterenach powinny zostać przeznaczone na rzecz działalności pożądanych, a zwłaszcza usług rzemieślniczych, designu i wzornictwa przemysłowego.

Duża koncentracja lokali o podobnym charakterze zachęca do tworzenia branżowych skupisk.

Oprócz suteren na tym odcinku warto wyróżnić skupiska niewielkich frontowych lokali przy ul. Stalowej 3 i 5 oraz ul. Stalowej 15. Powinny one pełnić zróżnicowane funkcje handlowo-gastronomiczne, a dzięki zapraszającym, przeszklonym frontom zachęcać do interakcji i generować ruch pieszcy.

Na odcinku od ul. Konopackiej do Czyszowej znajduje się zdecydowanie większa ilość parterów handlowych o zróżnicowanych powierzchniach, w tym niespotykana na innych obszarach ul. Stalowej koncentracja dużych lokali użytkowych (>100m²). Ze względu na funkcje komunikacyjne (przystanek tramwajowy) oraz obecne i projektowane funkcje turystyczno-kulturalne (Galeria Stalowa, Pałacyk Konopackiego, 'drewniak' przy ul. Śródkowej) zasadnym jest by na tym odcinku wspierać powstawanie restauracji i klubokawiarni z funkcją kulturalną, a także

działalności galeryjno - wystawienniczej. Do spełnienia tych funkcji nadają się zwłaszcza pustostany przy ul. Stalowej 29 i Stalowej 35 oraz lokal narożny przy ul. Śródkowej 7, a także obecnie najmowane lokale przy ul. Stalowej 20/22, Stalowej 25 czy Stalowej 37. Dzięki zakazowi parkowania na chodniku i uspokojeniu ruchu, działalność restauracyjna w miesiącach letnich mogłaby toczyć się również przed lokalami.

Od ul. Konopackiej zaczyna się również pojawiać mniej zbita zabudowa - puste działki obecnie pełnią rolę wybetonowanych parkingów czy śmietnisk. Przestrzenie te przed nadaniem ich nowych funkcji winny wrócić do domeny publicznej w formie skwerów, tymczasowych nasadzeń zieleni, placów zabaw czy ogrodzonych wybiegów dla psów. Szczególnie cennym obszarem jest teren dawnego bazaru Pachulskiego. Rekomendowane jest przywrócenie funkcji handlowo-rekreacyjnych placu, zachowując minimum 50% powierzchni zielonych i ograniczając funkcje mieszkaniowe do górnych kondygnacji.



Suterena – „Meat Love”

2.3.2 Model zarządzania

Zarządzanie komunalnymi lokalami użytkowymi.

Zarządzanie komunalnymi lokalami użytkowymi jest prowadzone jest przez Zarząd Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy, przy czym czynności organizacyjne powierzone są Zakładowi Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy. Zarząd Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy ustala też szczegółowe zasady dotyczące pozakonkursowego trybu najmu. Najem komunalnych lokali użytkowych w m.st. Warszawie regulują właściwe akty prawa miejscowego:

Podstawowe zasady wyłaniania najemców i zawierania umów najmu są następujące:

- Ustala się **wykaz lokali** przeznaczonych do najmu.
- Lokale oddawane są w najem na czas oznaczony **do 3 lat w drodze konkursu pisemnego lub ustnego, mającego na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.**
- Warunki konkursowe najmu lokalu mogą określać dopuszczalne rodzaje działalności (profilowanie pozytywne) oraz niedopuszczalne rodzaje działalności (profilowanie negatywne).
- Poza konkursem mogą być oddawane w najem lokale głównie w następujących przypadkach:
 - » **lokale nie wynajęte mimo przeprowadzonych dwóch konkursów** z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu;
 - » **na rzecz organizacji pozarządowych;**
 - » lokale niewynajęte pomimo przeprowadzonych konkursów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, **na prowadzenie działalności gospodarczej przez bezrobotnych**, zarejestrowanych w Urzędzie Pracy m.st. Warszawy, objętych programem aktywizacji zawodowej;

» **co do których po umowie zawartej na czas nieoznaczony zawiera się kolejną umowę najmu z tym samym podmiotem na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ten sam lokal**, o ile podmiot wywiązuje się z zobowiązań finansowych wobec m.st. Warszawy, a lokal zostanie przeznaczony do wynajęcia na dalszy okres.

W powyższych przypadkach **stawki czynszu ustalane są w drodze negocjacji.**

- W celu stworzenia warunków funkcjonowania usług rzemieślniczych, z uwzględnieniem unikatowych usług rzemieślniczych, **zarząd dzielnicy określa rodzaje usług rzemieślniczych, których działalność na terenie dzielnicy jest pożądana oraz minimalne stawki czynszu** z tytułu najmu lokalu na rzecz podmiotów świadczących te usługi.
- **Wartość odliczeń od czynszu nakładów remontowych najemcy** na trwałe podniesienie wartości lokalu **nie może przekroczyć w okresie 5 lat wartości 6-miesięcznego czynszu.**
- **Najniższy ustalony czynsz miesięczny dla najemcy nie może być niższy od miesięcznych kosztów utrzymania lokalu**, obciążających wynajmującego zwiększonych o wpłatę na fundusz remontowy.
- Lokale oddawane w najem na czas oznaczony **od 3 do 10 lat wynajmuje się w drodze przetargu.**
- Poza przetargiem lokale oddaje się w najem na czas oznaczony **od 3 do 10 lat głównie w następujących przypadkach:**

» **z najemcą, który zawarł uprzednio umowę na czas określony do 3 lat i wywiązał się ze swoich zobowiązań,**
» na rzecz **organizacji pozarządowych** na prowadzenie działalności statutowej.

W praktyce powyższe regulacje pozostawiają dużą dowolność zarządom dzielnic w prowadzeniu polityki najmu lokali użytkowych. Nieuregulowane pozostają następujące istotne kwestie:

- Czy zarządy dzielnic zobowiązane są do prowadzenia polityki krótkookresowej maksymalizacji zysków z czynszu, czy też polityka najmu lokali może służyć realizacji innych polityk np. rewitalizacyjnej lub zaspokajania potrzeb mieszkańców?
- W jaki sposób ustala się stawki wyjściowe czynszów w konkursach i przetargach, jakie czynniki decydują o ich wysokości?
- W jakich przypadkach stosuje się konkursy i przetargi profilowane, w oparciu o jakie czynniki dobiera się profil oczekiwanych lub zakażanych usług?
- Na jakiej podstawie ustala się długość trwania umów najmu?
- W jaki sposób ogranicza się dowolność działań najemców w zakresie wyglądu witryn, szyldów, przebudów i modernizacji lokali?
- W jakich sytuacjach negocjuje się wzrost stawek czynszu? O jaką dopuszczalną wartość?
- Czy należy wydzielać (jeśli tak, to jak dużą) pulę lokali ze specjalnym przeznaczeniem (na rzemiosło unikatowe, dla organizacji pozarządowych, na działalność kulturalną), nie skierowaną do konkursów i przetargów opartych wyłącznie o cenę?

Case study. Wynajem lokalu usługowego

”

Jestem zainteresowana wynajmem lokalu, w którym mogłabym założyć butik z produktami skórzanymi. Na stronie ZGN znajduję ofertę najmu lokali poza konkursem - ten przy ul. Stalowej 50 spełnia moje oczekiwania. Składam w terminie formularz z propozycją kwoty czynszu dołączając zaświadczenie z Urzędu Pracy, że jestem objęta programem aktywizacji zawodowej „Lokal dla przedsiębiorczych”. Program ten upoważnia do negocjowania obniżki czynszu przez 18 miesięcy (dotyczy lokali, które w kolejnych 2 przetargach nie zostały wynajęte i wystawione są „poza konkursem”).



PODSTAWOWE PROBLEMY:

brak biznesowych
mechanizmów

skansen

nienowoczesne zarządzanie

nieprzejrzyste procedury

klient traktowany
jak petent

”

Dotychczasowe starania się o lokal trwają już cztery miesiące, a nadal nie podpisaliśmy umowy ani nie otrzymaliśmy kluczy. Lokal nadaje się do totalnego remontu, nie został wynajęty pomimo wcześniej przeprowadzanych konkursów. Jest jednym z wielu zapuszczonych lokali użytkowych przy ul. Stalowej, których miasto nie może lub nie stara się wynająć. ZGN nie interesuje się rodzajem działalności, którą chcemy tam prowadzić (jedyne zastrzeżenie to zakaz handlu odzieżą używaną). Nie interesuje ich fakt, że chcemy przeprowadzić generalny remont oraz uspołnić witrynę, schodki czy elewację z sąsiadującym hotelem.

Brak rozstrzygnięć w powyższych sprawach sprawia, że na analizowanym terenie dzielnicy Praga Północ trudno dostrzec prowadzenie spójnej, skoordynowanej polityki w zakresie najmu lokali użytkowych.

Podstawowe dysfunkcje polityki najmu lokali użytkowych

Brak czytelnej, opartej o ściśle określone założenia, polityki najmu lokali użytkowych, w tym planowego profilowania rodzaju działalności najemców, co skutkuje niedopasowaniem struktury działalności prowadzonej przez najemców do potrzeb mieszkańców i realizacji celów rewitalizacyjnych.

- Nieczytelność i komplikacja regulacji prawnych.
- Nieskuteczność prowadzonej polityki najmu - wysoki udział pustostanów w ogólnej puli lokali.
- Zagmatwany i długotrwały tryb wyłaniania najemców.
- Niestabilność umów najmu, duża rotacja najemców.
- Nieopłacalność prowadzenia remontów lokali przez najemców.
- Brak odpowiednich mechanizmów regulacyjnych w zakresie prowadzonych przez najemców remontów i adaptacji oraz stosowanych form reklamowych - w szczególności witryn, montażu zabezpieczeń antywłamaniowych, systemów klimatyzacji, dopuszczalnych form szyldów i innych form reklamy. Efektem jest zupełny chaos form i kolorów witryn, szyldów, tablic reklamowych, reklamy naklejanej na szybach witryn, a także w wielu przypadkach stosowanie w obiektach zabytkowych współczesnych, tanich form witryn i szyldów, zupełnie niedopasowanych do historycznej formy obiektów.
- Nieuregulowanie sytuacji, w której może dojść do podwyższenia wartości czynszu dla najemcy. Powszechna jest praktyka żądania przez urzędników ZGN od najemców lokali zgody na istotne podwyższenie stawki czynszu w okresie trwania umowy na czas oznaczony oraz przy zawieraniu kolejnej umowy na czas oznaczony. Praktyki te nie są uregulowane w przepisach wewnętrznych, wpływają jednak w sposób istotny na wolę kontynuacji najmu przez dotychczasowych najemców lokali.
- Nieskuteczny nadzór w zakresie ochrony konserwatorskiej w przypadku obiektów i obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej: ochrony obszarowej, ochrony wynikającej z ustaleń planów miejscowych, ochrony wynikającej z wpisów budynków do ewidencji gminnej i rejestru zabytk

Rekomendacje w zakresie polityki najmu lokali użytkowych

- Na obszarze rewitalizacji należy prowadzić politykę najmu lokali użytkowych nastawioną na realizację celów rewitalizacyjnych, a nie na krótkookresową maksymalizację dochodów z czynszu. Polityka ta powinna być realizowana jako program długookresowy.
- Podstawowym narzędziem polityki czynszowej powinien być planowy dobór rodzaju prowadzonej działalności w lokalach usługowych, ulokowanych na jednej ulicy/obszarze (tenant mix).
- Należy czasowo powierzyć w prywatny zarząd pulę wybranych kilkudziesięciu lokali użytkowych, pozostających dotąd pustostanami, przy zachowaniu przypisanego im dopuszczalnego rodzaju działalności.
- Podstawowym trybem wyłaniania najemców powinien być konkurs/przetarg profilowany ze wskazaniem rodzaju pożądanej działalności, oparty o kryteria szersze niż cena.
- Wyłonionym najemcom należy zapewnić długookresową stabilność prowadzenia działalności w zakresie długości trwania umowy najmu, przedłużenia umowy najmu, wysokości czynszu oraz amortyzacji nakładów remontowych.
- Konieczny jest łatwy dostęp zainteresowanych do informacji o wolnych lokalach. Należy rozwinąć i zaktualizować internetową bazę informacji o dostępnych lokalach. Należy zestandaryzować i rozwinąć opisy lokali do najmu ujmowane w ogłoszeniach konkursowych i przetargowych.
- Należy wprowadzić „**Regulamin najmu lokali użytkowych**” ograniczający swobodę najemców w zakresie wyglądu witryn, reklam i szyldów, a także nakładający na nich inne obowiązki związane z prowadzeniem działalności w lokalu.
- Zarządzanie lokalami użytkowymi należy wyłączyć ze struktur ZGN i przekazać odrębnemu podmiotowi - Agencji Mienia Komunalnego, z możliwością outsourcingu.
- Należy powołać instytucję „**doradców do spraw najmu**” - osób, które aktywnie pomagałyby potencjalnym najemcom w procedurze biurokratycznej i sprawach formalnych, dotyczących najmu.
- Należy powołać instytucję „**menedżerów ulic**”.



Wymiana
witryny lokalu na
ul. Strzeleckiej 46

” Wynajętem od miasta zdewastowany lokal na cele kulturalne. Dokonałem kompleksowego remontu, rewitalizując witrynę na podstawie przedwojennych zdjęć oraz wymieniając instalację elektryczną. Dzięki moim działaniom, na które przeznaczyłem ponad 15.000 PLN lokal zyskał na atrakcyjności. Chcę kontynuować działalność kulturalną, jednak taką która zarobi na utrzymanie lokalu. ZGN chce podnieść mi czynsz.

Piotr



2.3.3 Sposób finansowania

Problem:
Na terenie obszaru
opracowania znajduje się
niemal **170 pustostanów**.

Pomysł:
Proponujemy by część
lokali przekazać w drodze pro-
filowanego przetargu konsorcjum,
które odpowiadałoby za zarządzanie
nimi. Wynajem lokali użytkowych to
branża, w której najlepiej sprawdza się
prywatny model zarządzania skiero-
wany na zysk, z odpowiednio uza-
sadnionym systemem motywa-
cyjnych wynagrodzeń.

Efekt:
W ciągu dziesięciu lat miasto
zyskuje za darmo dwadzieścia
wzorowo wyremontowanych lokali
z podpisanymi umowami najmu

1. ZGN ogłasza przetarg na nieodpłatną dzierżawę i zarządzanie pulą pustostanów. Kryteria przetargu są złożone z kilku elementów: m.in. doświadczenia oferenta w zarządzaniu nieruchomościami i realizacji projektów rewitalizacyjnych.
2. Konsorcjum wyłonione w drodze przetargu dzierżawi wybrane dwadzieścia pustostanów na okres dziesięciu lat.
3. Do zadań konsorcjum należałoby kompleksowe zarządzanie lokalami:
 - » remont lokali i dbałość o stan techniczny
 - » aktywne poszukiwanie najemców i ustalanie zasad najmu
 - » maksymalne uproszczenie procedur najmu
 - » wdrożenie i nadzorowanie przestrzegania regulaminu najmu
4. Konsorcjum wynagradzane jest bezpośrednio z zysku z najmu lokali.
5. Konsorcjum musi wykazać zdolność do sfinansowania nakładów związanych z remontem i administracją lokalami
6. Po dziesięciu latach pula lokali wraca do zasobu miejskiego lub umowa z konsorcjum jest przedłużana

2.4 Działania przestrzenne

Priorytety działań przestrzennych:

- **Przywrócenia pieszym przestrzeni komunikacyjnych i umożliwienie w nich społecznych aktywności**
- **Odnawianie zniszczonych kamienic i najważniejszych zabytków, w tym przestrzeni publicznych**
- **Zwiększenie dostępności i liczby terenów zielonych**

Odrodzenie przestrzeni publicznych będzie najpilniejszym zadaniem po otwarciu stacji metra Dworzec Wileński i zamknięciu objazdów arterii ul. Targowej i al. Solidarności. Proponowana jest strategia ukierunkowana na przyciągnięcie na ulice i place możliwie dużej liczby osób już w ciągu jednego sezonu ciepłego. W tym celu proponujemy utworzenie na kluczowych fragmentach zamykanych sezonowo ulic, tymczasowych architektoniczno-krajobrazowych scenografii wypełnionych programem kulturalnym, rekreacyjnym i handlowym.

Działaniem wymagającym przygotowanych inwestycji, a więc możliwym do zrealizowania do 2020 roku, jest materialne odtworzenie najważniejszych przestrzeni Pragi:

- bulwaru w ulicy Targowej,
- historycznego „Traktu Praskiego” - w ciągu ulic Żąbkowskiej-Okrzei
- przywrócenie charakteru reprezentacyjnej ulicy Stalowej – dawnej osi Nowej Pragi.

Ciągłym, równoległym działaniem powinno być odnawianie na dużą skalę zniszczonych kamienic i zabytków Pragi.

2015

Kluczowe interwencje przestrzenno-transportowe w obszarze

Proponowane najpilniejsze działania przestrzenne nie wymagające czasochłonnnych inwestycji, możliwe do przeprowadzenia w przeciągu jednego roku budżetowego:

1. Reorganizacja ruchu w ul. Targowej
2. Poprawa dostępności pieszej i rowerowej + zielen tymczasowa
3. Reorganizacja ruchu na fragmencie ulicy Wileńskiej
4. Utworzenie przejścia pieszego pomiędzy Inżynierską a Dworcem Wileńskim
5. Sezonowe zamknięcie fragmentu ul. Żąbkowskiej od Targowej do Brzeskiej
6. Reorganizacja ruchu na ulicy Żąbkowskiej (Brzeska-Markowska)
7. Sezonowe zamknięcie fragmentu ul. Stalowej + uporządkowanie parkowania
8. Sezonowe zamknięcie ulicy Inżynierskiej (targ czasowy)
9. Reorganizacja ruchu i sezonowy program ulicy Okrzei (Olek Buczyński)
10. Utworzenie tymczasowych skwerów na niezabudowanych działkach przy ul. Stalowej
11. Reorganizacja ruchu w ulicy 11 listopada
12. Przekształcenie skweru przy ul. Brzeskiej/Żąbkowskiej

2020

Kluczowe inwestycje publiczne

Inwestycje budowlane i infrastrukturalne konieczne dla przywrócenia równowagi ekonomicznej obszaru:

1. Rewitalizacja Bazaru Różyckiego
2. Adaptacja Pałacyku Konopackiego na cele kulturalno-społeczne
3. Adaptacja Zajezdni Tramwajowej na cele centrum rzemiosła, wzornictwa i książki
4. Utworzenie pasażu w kwartale Inżynierska-Targowa
5. Odnowienie ulicy Małej
6. Zwężenie ulicy Okrzei
7. Odnowienie ulicy Targowej
8. Odnowienie Placu Wileńskiego - landmark
9. Odnowienie ulicy Inżynierskiej
10. Odnowienie ul. Brzeskiej
11. Odnowienie ul. Stalowej od Czyszowej do Szwedzkiej
12. Odnowienie fragmentu ul. Wileńskiej
13. Skwer przy Brzeskiej/Białostockiej
14. Utworzenie publicznego skweru w miejsce planowanej ul. Nowojagiellońskiej

2.4.1 Ulice, place i skwery

Działania do roku 2016

Strategia odrodzenia przestrzeni publicznych oparta jest na bezinwestycyjnym, sezonowym zamknięciu fragmentów ulic. Zorganizowanie w odzyskanej tak przestrzeni: miejsc do siedzenia, zieleni w donicach, tymczasowych pawilonów, zadaszeń, namiotów, placów zabaw, pozwoli zorganizować różnorodne aktywności kulturalne, handlowe, sportowe i rekreacyjne w celu przyciągnięcia w szybki sposób możliwie dużej liczby osób. Funkcje będą dostosowane do lokalnej specyfiki i mogą obejmować konwencjonalne sposoby zagospodarowania ulic, takie jak czasowe targi, ale też kino letnie, place zabaw, uliczne ogrody tymczasowe, itp. Powstałe na cały sezon scenograficzne instalacje będą atraktorami ruchu pieszego. Pozytywnymi wzorcami są tworzone w wielu miastach na świecie, w taki właśnie stopniowy sposób, strefy piesze. Miejsca te wybrane zostały na szlakach pomiędzy popularnymi i dostępnymi miejscami, do których zaliczamy Plac Wileński oraz tereny zielonego brzegu Wisły i ZOO. W ten sposób zamieniamy ulice w: miejsca spędzania czasu, ciągłe szlaki służące spacerom, przestrzenie przyjazne także codziennym podróżom pieszym i rowerowym.

Działania do roku 2020

W następnych etapach możliwe będzie stopniowe odnawianie przestrzeni publicznych o największym potencjale, za które uznajemy:

- Ulicę Targową z Placem Wileńskim
- „Trakt Praski” – ciąg ulic Okrzei – Żąbkowska
- Historyczną oś Nowej Pragi – ulicę Stalową

Równolegle, w ulicach o charakterze lokalnym proponujemy wprowadzanie stref ograniczenia prędkości samochodów do 30 km/h, porządkowanie i ograniczanie nadmiernego parkowania, odnawianie chodników i jezdni oraz w niezbędną małą architekturę służącą pieszym. Stopniowa odnowa ulic powinna obejmować:

- spójną, specjalnie zaprojektowaną małą architekturę;

- uzupełnienia szpalerów i urządzenie zieleni stałej i w donicach;
- miejsce na tymczasowe zagospodarowanie (ogródki gastronomiczne, handel uliczny, ekspozycja sztuki publicznej);
- niestandardowe oświetlenie, w tym iluminację drzew, obiektów małej architektury oraz budynków.

2.4.1.1 Ogólne Handel uliczny

Wraz ze stopniowym odzyskiwaniem przestrzeni dla pieszych planowany jest rozwój zorganizowanego handlu ulicznego w różnych formach. W ramach programu wspierania przedsiębiorczości proponujemy m.in. uruchomienie rowerowego inkubatora przedsiębiorczości, obejmującego wynajmowane na krótki okres (miesiąc) riksze handlowe.

Atraktory piesze

Atraktory piesze to przedsięwzięcia łączące tymczasową interwencję architektoniczną ze starannie organizowanym i dobieranym programem kulturalnym. Stąd wymagają koncepcji przestrzennej wykonanej przez architekta na podstawie szczegółowego programu funkcjonalnego, a także stałego zarządzania przez menedżera ulicy. Program kulturalny powinien być organizowany na zasadzie impresaryjnej, we współpracy z instytucjami kultury, grupami nieformalnymi oraz indywidualnymi twórcami, na indywidualnie negocjowanych zasadach. Zarówno architekt, jak i menedżer ulicy powinni być wybrani na podstawie przedstawionych autorskich koncepcji.

Organizacja atraktorów wymaga budżetu na wykonanie (zmiana organizacji ruchu, mała architektura, zieleni, wyposażenie), utrzymanie (nadzór/ubezpieczenie, sprzątanie, konserwacja) oraz program oraz promocję (budżet wspólny lub indywidualny). Szacowany budżet to około 1500 zł/metr bieżący zamkniętej ulicy na urządzenie oraz drugie tyle na utrzymanie.

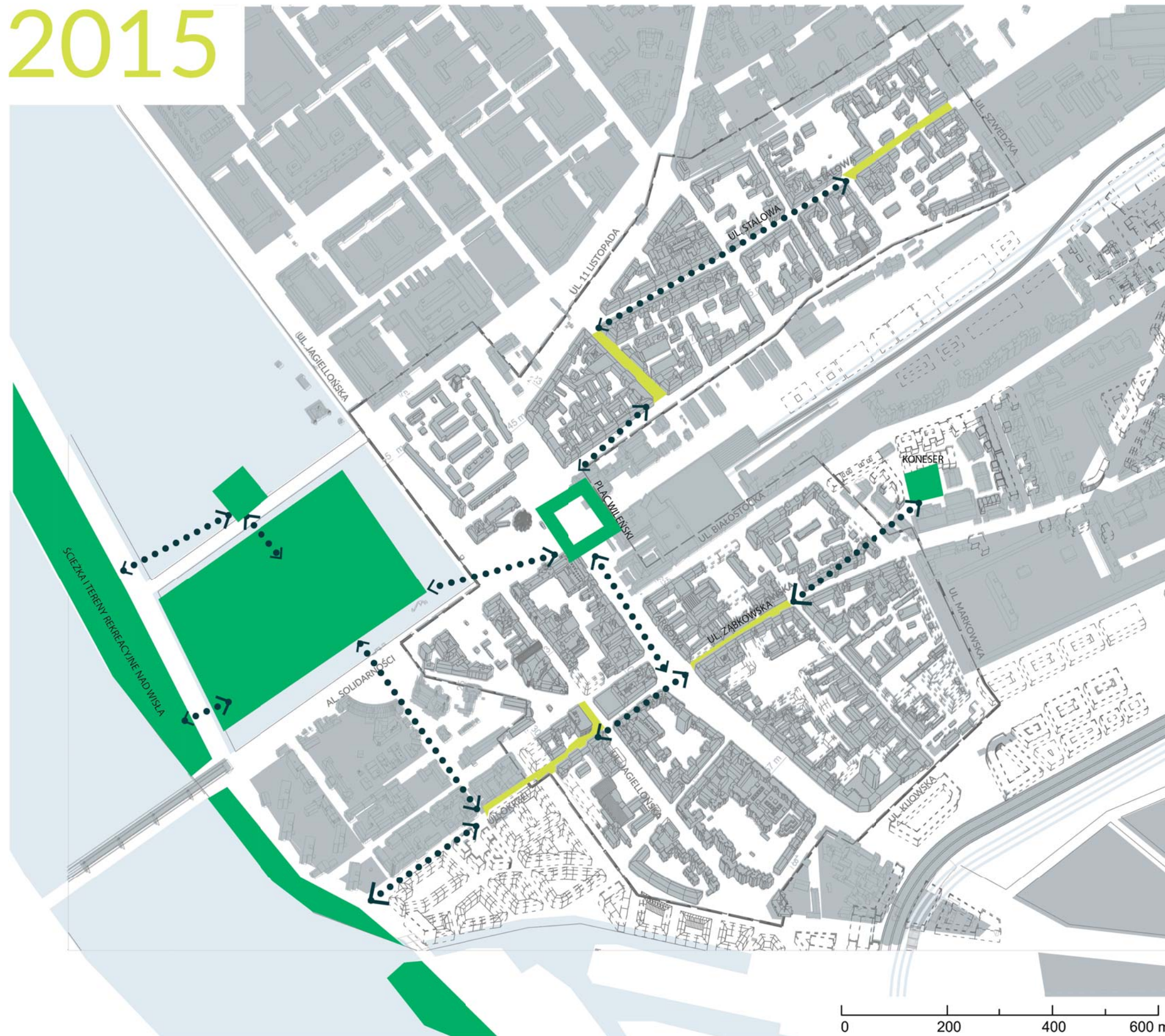


Strefa piesza
w Nowym Jorku



2015

reanimacja przestrzeni publicznych
w sezonie ciepłym



- ISTNIEJĄCE GENERATORY
RUCHU PIESZEGO
W CZASIE WOLNYM
- PROPONOWANE
SEZONOWE PRZESTRZE
KULTURY, HANDLU
I REKREACJI

2.4.1.2 Stalowa

Działania do roku 2016

Proponowane jest sezonowe zamknięcie ulicy pomiędzy ul. Czynszową i Szwedzką, z zachowaniem wymaganego dojazdu do poszczególnych kamienic dla straży pożarnej, karetek pogotowia oraz wyjątkowo – mieszkańców (Strefa I-PR wg. strategii rozwoju transportu). Lokalizacja ta jest powiązana z terenem po dawnym bazarze Pachulskiego, dając potencjał rozwinięcia programu atraktora np. o funkcje okresowego targu. Wybór miejsca podyktowany jest także potrzebą zachowania kursowania tramwaju w pozostałych odcinkach.

Proponowany program sezonowego atraktora obejmuje:

- plac zabaw
- miniogród tymczasowy z miejscami do siedzenia,
- wielofunkcyjną przestrzeń przedstawień oraz kina letniego, wymiennie z grupowymi zajęciami warsztatowymi (edukacja, sport, itp.),
- miejsca na stoiska handlowe oraz gastronomiczne.

Dodatkowo konieczne jest uporządkowanie parkowania oraz wyposażenie ulicy w małą architekturę służącą pieszym i rowerzystom.

Niezabudowane działki miejskie we wschodnim odcinku ulicy dają możliwość zagospodarowania na tymczasowe ogrody, urządzone bylinami, krzewinkami oraz roślinami jedno- i dwuletnimi i tymczasową oraz demontowalną małą architekturą. Pierwszym takim działaniem jest zgłoszony do budżetu partycypacyjnego projekt „Ptasiego Zakątka”.

Działania do roku 2020

Przyciągnięcie pieszych do środkowego odcinka ulicy Stalowej stworzy szansę zagospodarowania terenu dawnego bazaru Pachulskiego na funkcje społeczne. Ożywienie rejonu będzie pierwszym krokiem do odnowienia ulicy z zachowaniem zasad uspokojenia ruchu i wysokiego standardu odpowiedniego dla reprezentacyjnego charakteru architektury.

2015



2.4.1.3 Ząbkowska

Działania do roku 2016

Najpiękniejszy, dzięki przeprowadzonej rewitalizacji, fragment ulicy Ząbkowskiej pomiędzy ulicami Targową i Brzeską powinien być maksymalnie odciążony od ruchu. W pierwszym etapie jest ograniczenie ruchu samochodów oraz krańcowego odcinka ponownie uruchamianych linii autobusowych (zgodnie z propozycją PSM „Michałów” w konsultacjach społecznych prowadzonych przez ZTM).

Odcinek ten proponujemy sezonowo zamknąć całkowicie dla ruchu samochodowego, z wyłączeniem dostaw i dojazdów do domów w określonych godzinach (strefa I-PR). W utworzonej strefie pieszej proponujemy rozwijać funkcje sezonowego handlu, gastronomii oraz kultury i rekreacji. Jak najszybciej powinna zostać opracowany projekt reorganizacji ruchu w połączeniu ze zmianami tras autobusów. W późniejszych latach szczególną szansą na rozwój ulicy są plany rewitalizacji Bazaru Różyckiego (np. rozszerzenie targu staroci na ulicę).

Proponowany program sezonowego atraktora obejmuje:

- miejsca na stoiska handlowe oraz gastronomiczne
- wielofunkcyjną przestrzeń przedstawień oraz kina letniego, wymiennie z grupowymi zajęciami warsztatowymi (edukacja, sport, itp.)
- plac zabaw,
- miniogród tymczasowy z miejscami do siedzenia,

Wyasfaltowany odcinek pomiędzy ulicami Brzeską i Markowską oraz dalej – do ul. Kawęczyńskiej wymaga uspokojenia ruchu oraz zamiany części jezdni na ścieżkę rowerową, aby ograniczyć prędkość samochodów rozpędzających się tu do 70-80 km/h i umożliwić rowerzystom bezpieczny przejazd w kierunku Szmulowizny Wschodniej i Michałowa. Proponowane zmiany w organizacji ruchu powinny być połączone z zamknięciem przejazdu przez tory ulicą Radzywińską-starą na wysokości ul. Ziemowita, zgodnie z propozycją „Nowe centrum Starej Pragi” PSM „Michałów”.

Działania do roku 2020

Proponowane jest zbudowanie jednego toru tramwajowego z mijankami, służącego turystycznej linii tramwajowej od Ulicy Okrzei do Bazyliki przy ul. Kawęczyńskiej. Taki lekki tramwaj mógłby być napędzany silnikiem elektrycznym z akumulatorów lub turbiną gazową, aby uniknąć konieczności odtwarzania przewodów trakcyjnych.

Odcinek ulicy Ząbkowskiej pomiędzy Brzeską a Markowską i dalej – do Kawęczyńskiej odnowić można równolegle z zabudową na terenie wytwórni wódek „Koneser”.



Propozycja-rewitalizacji-Bazaru-Różyckiego

2.4.1.4 Okrzei

Działania do roku 2016

Ulica Okrzei stanowi ważną część postulowanej odnowy historycznego Traktu Praskiego, funkcjonalnie łącząc dziś zrewitalizowany fragment ulicy Żąbkowskiej oraz dawną wytwórnię wódek „Koneser” z naturalnym ciągiem rekreacyjnym i plażami nad Wisłą. W pierwszym etapie konieczne jest ograniczenie tranzytowej roli ulicy. Sezonowa lub stała reorganizacja ruchu powinna polegać na:

- zmniejszeniu liczby pasów z trzech do jednego ,
- uporządkowaniu parkowania,
- wytyczeniu w pasie jezdni pasów rowerowych (w obie strony).

Taka reorganizacja ruchu umożliwi zorganizowanie atraktora pieszego. Proponowany odcinek sezonowej interwencji rozciąga się pomiędzy ulicami Jagiellońską i Sierakowskiego, z zachowaniem uspokojonego ruchu samochodowego i wytyczeniem objazdów autobusu. W ramach reorganizacji ruchu należy również zrewidować:

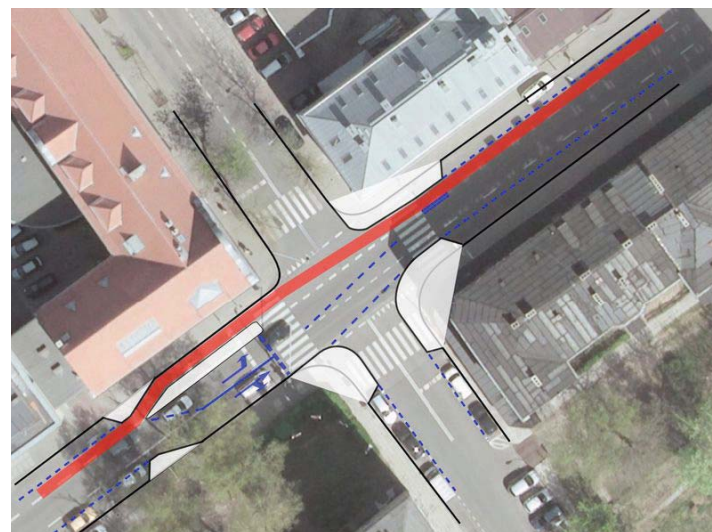
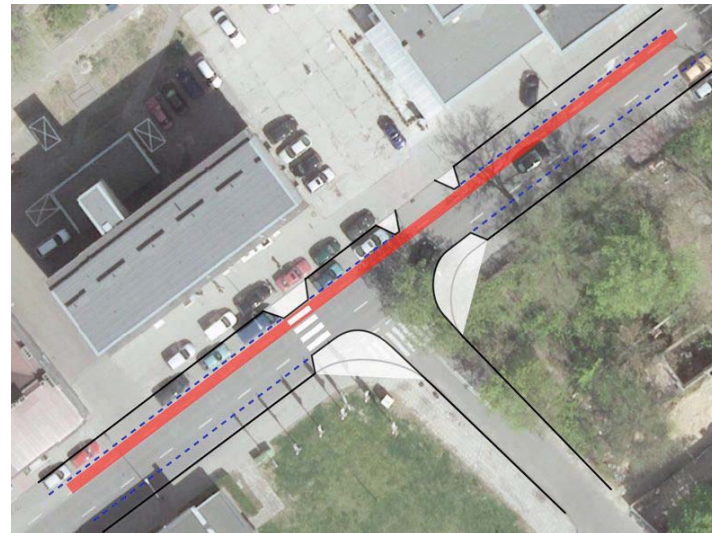
- aktualny projekt przebudowy ul. Wybrzeże Helskie w zakresie połączenia z ulicami Okrzei oraz Kłopotowskiego,
- założenia urbanistyczne Portu Praskiego (zmiana wjazdu z ulic Wybrzeże Helskie oraz Jagiellońskiej).

Proponowany program sezonowego atraktora obejmuje:

- miejsca na stoiska handlowe oraz gastronomiczne
- wielofunkcyjną przestrzeń przedstawień oraz kina letniego, wymiennie z grupowymi zajęciami warsztatowymi (edukacja, sport, itp.)
- plac zabaw,
- miniogród tymczasowy z miejscami do siedzenia.

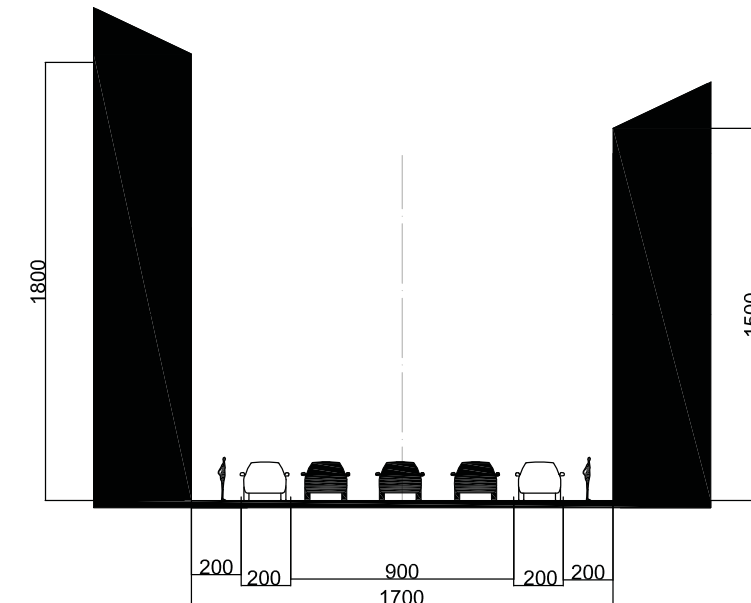
Działania do roku 2020

Ulica Okrzei powinna być odnowiona, z założeniem podwyższonego standardu (niestandardowa mała architektura i oświetlenie), w odcinku, gdzie zachowała się i odnawiana jest historyczna zabudowa, a więc co najmniej na odcinku pomiędzy ulicą Targową a ul. Wrzesińskiego.

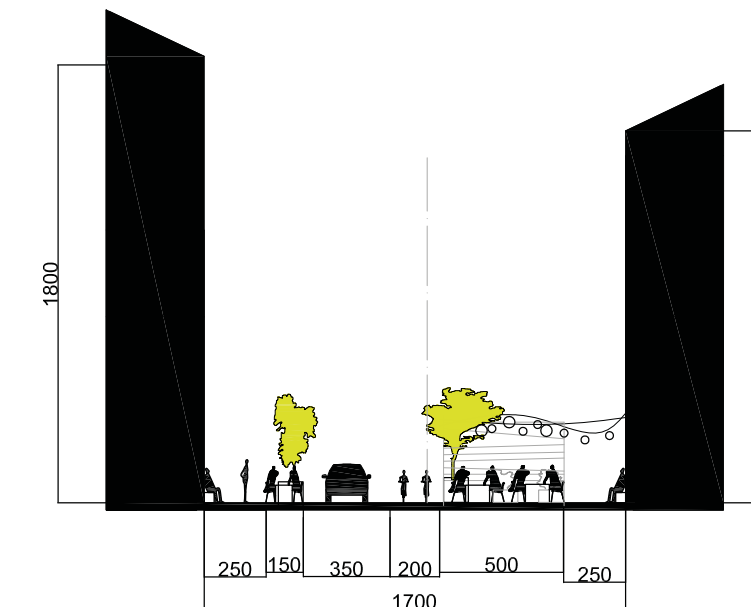


Propozycja wprowadzenia ruchu rowerowego w ul. Okrzei - wariant I i II
(źródło: Zielone Mazowsze)

2009



2015



2020



2.4.1.5 Targowa

Ulica Targowa zaliczona została przez nas do ulic metropolitalnych, w których rozwijać powinien się handel, usługi i gastronomia. Czynsze w miejskich lokalach użytkowych nie powinny być w dużym stopniu regulowane, co sprawi, że dostęp będzie regulowany potencjałem rynkowym najemców. W ten sposób powstanie tu więc miejsce dla lokali krajowych i międzynarodowych marek (sieci, franczyza), oraz indywidualnych przedsięwzięć o wysokiej jakości.

Działania do roku 2016

Do 2016 roku proponowane jest wdrożenie niewymagających gruntownych inwestycji zmian proponowanych w projekcie Targowa 2.0, a więc przede wszystkim:

- Wyznaczenie naziemnych przejść przez jezdnie
- wytyczenie pasów rowerowych oraz
- przesunięcie parkowania z chodników na jezdnie.

Uzyskane w ten sposób poszerzenia chodnika będą mogły służyć na miejsca wypoczynku, ogródki gastronomiczne oraz handel uliczny. Mobilna mała architektura powinna obejmować zieleń, w tym drzewa w donicach.

Działania do roku 2020

Po wybudowaniu ulicy Nowokijowskiej oraz wschodniego odcinka Obwodnicy Śródmiejskiej, a być może także południowego odcinka Alei Tysiąclecia (między ul. Grochowską i Al. Solidarności) możliwe będzie czasowe ograniczenie w ulicy Targowej ruchu samochodowego (w sezonie letnim na stałe, lub w weekendy).

Konieczne odnowienie po realizacji pozostałych dróg na Pradze powinno więc obejmować:

- nawierzchnie o podwyższonej jakości (kamienne)
- uzupełnienie szpalerów drzew
- wyznaczenie miejsc na sezonowe zagospodarowanie (ogródki gastronomiczne, strefy chodnikowej sprzedaży sklepów, handel uliczny).

2.4.1.6 Brzeska

Działania do roku 2016

Wszystkie lokale powinny zostać wynajęte, z priorytetem dla bukielistów, rękodzielników, projektantów wzornictwa, artystów, antyków, rioszy, itp. – zgodnie z przedstawionymi założeniami polityki lokalowej. Przeorganizowane powinno zostać parkowanie (zamiana parkowania skośnego na równoległe celem odzyskania miejsca na chodnikach).

Wyznaczone powinny być strefy czasowego handlu ulicznego.

Działania do roku 2020

Dalsze odnawianie ulicy Brzeskiej uwarunkowane jest w dużej części przeprowadzeniem rewitalizacji kamienic, zgodnie z założeniami przedstawionymi w części poświęconej działaniom społeczno-ekonomicznym. Najpilniejsze działania obejmują urządzenie zieleni, w tym założenie szpalerów drzew, wprowadzenie strefy płatnego parkowania, odnowę chodników i jezdni oraz wyposażenie w małą architekturę i dostosowanie do skali pieszej oświetlenie.

2.4.1.7 Plac Wileński

Działania do roku 2020

Proponujemy ponowne urządzenie placu Wileńskiego po upływie 5-cioletniego okresu trwałości projektu budowy linii metra, w ramach którego odtworzono w dużej mierze niezmieniony kształt placu. Nowe zagospodarowanie może obejmować reorganizację ruchu, zwężenie jezdni oraz urządzenie na odzyskanej przestrzeni zieleni i/lub budowę landmarku – dominanty wysokościowej, mogącej mieścić funkcje tarasu widokowego lub infrastruktury telekomunikacyjnej.

2.4.2 Zieleń

Działania do roku 2016

Ulice pozbawione drzew w wyniku zawłaszczenia przestrzeni na rzecz samochodów powinny być, wraz z reorganizacją ruchu, wyposażane w zieleń w donicach, w tym młode drzewa. Sezonowe atrakторы urządzane powinny być ze szczególnym uwzględnieniem zieleni w donicach.

Niezabudowane działki miejskie powinny być udostępniane na tymczasowe ogrody, zagospodarowywane bylinami, krzewinkami oraz roślinami jednorocznymi i dwuletnimi oraz tymczasową i demontowalną małą architekturą. Społeczne inicjatywy powinny być wspierane nie tylko w ramach budżetu partycypacyjnego i inicjatywy lokalnej, ale także – na bieżąco - budżetów dzielnicowych oraz pomocy organizacyjnej i rzeczowej zarządców terenów publicznych.

Działania do roku 2020

Przeciwnie do miejscowych planów zagospodarowania (uchwalony dla Starej Pragi oraz istniejący projekt dla Nowej Pragi) za konieczne uznajemy niezabudowywanie istniejących skwerów i przestrzeni zielonych, a odwrotnie: utworzenie systemu dostępnych w przeciągu trzech minut drogi piechotą (promień około 200 m) terenów wypoczynku.

2.4.3 Estetyka i detal urbanistyczny

Proponuje się wyznaczenie stref historycznych w ulicach podlegających obecnie ochronie konserwatorskiej, oraz innych otoczonych znaczącymi zabytkami rejestrowymi.

Proponowane strefy historyczne:

- Ulica Stalowa
- Ulica Mała
- Ulica Wileńska pomiędzy ul. Targową i Rzeszotarską
- Ulica Żąbkowska pomiędzy ul. Targową i Brzeską
- Ulica Okrzei pomiędzy ul. Targową i Sierakowskiego
- Ulica Kłopotowskiego, pomiędzy ul. Targową i ul. Jagiellońską

Pozostałe ulice oznaczone w niniejszej koncepcji jako mające ważne znaczenie metropolitalne i lokalne powinny być urządzone w podwyższonym standardzie, bez konieczności odtwarzania historycznych detali.

Proponowane ulice do urządzenia w podwyższonym standardzie:

- Ulica Targowa wraz z Placem Wileńskim
- Al. Solidarności pomiędzy Wisłą a ulicą Wileńską
- Ulica Inżynierska
- Ulica 11 listopada
- Ulica Żąbkowska pomiędzy ul. Brzeską i ul. Kawęczyńską
- Ulica Okrzei pomiędzy ul. Wybrzeże Helskie i Ul. Sierakowskiego

Kierunek rewitalizacji witryn

Witryny i szyldy handlowe w Polsce są najczęściej bez wyrazu - tanie, tandetne, plastikowe. Bez żadnej spójności z architekturą i przestrzenią. Ani władze ani właściciele nie dbają o komfort mieszkańców i wizerunek miasta. Właściciele parterowych lokali otaczają nas chaosem reklam, banerów, okropnych szyldów. Na froncie walki o jakość w przestrzeni publicznej witryny są szczególnie ważnym odcinkiem - znajdują się na poziomie wzroku przechodniów, są jednym z podstawowych bodźców odbieranych przez użytkowników miasta. To zadanie o tyle trudne, że trudno o wolę rewitalizacji witryn gdy walą się fasady, a stan właścicielski nie jest uregulowany. Rozwiązania systemowe, takie jak wprowadzenie Parku Kulturowego wyposażają władze w precyzyjne mechanizmy regulowania jakości w przestrzeni publicznej. Poniżej przedstawiamy kilka zabiegów resuscytacyjnych, które mogą tymczasowo poprawić jakość witryn nim wprowadzone zostaną rozwiązania systemowe. Zalecamy:

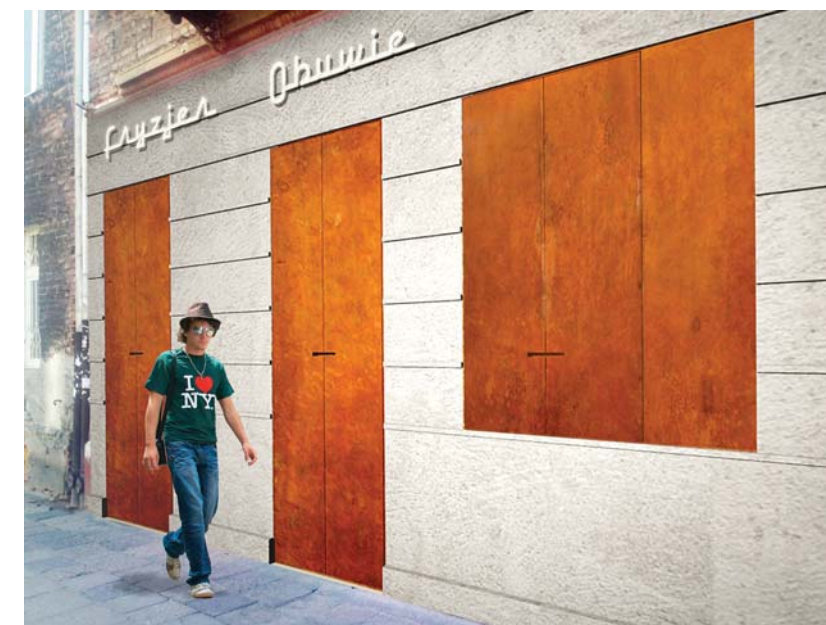
1. Wyczyszczenie parterów handlowych z reklam, kabli, plastikowych peszli, naklejek i banerów!
2. Ujednolicenie kolorystyczne witryn tak by współgrały z elewacją!
3. Sformułowanie wytycznych dla najemców, tak by nie pozwolić na dewastację wartościowych elementów lokali

Na przykładzie ul. Brzeskiej pokazujemy błędy i przykłady nieposzanowania zasad. Wskazujemy kierunki, podkreślając jednak, że każdy lokal należy traktować indywidualnie, uwzględniając kontekst historyczny, architekturę otoczenia, bryłę budynku czy podział elewacji.

Ulica Brzeska jest jedną z najbardziej znanych ulic na Pradze. Kiedyś jedna z najpiękniejszych i najbogatszych ulic prawego brzegu, obecnie synonim nędzy, patologii i przestępczości. Taki negatywny obraz ulic wykreowały media, ale i urzędnicy odpowiedzialni za gospodarowanie zasobem lokalowym, kierując do kamienic na Brzeskiej osoby eksmitowane z innych rejonów Warszawy.

„[...] zachował się unikatowy w skali całego miasta zbiór kamienic, które tworzą niepowtarzalny charakter ulicy. Wartość Brzeskiej polega w dużej mierze na tym, że zachowały się one niemal w całości”

M. Pilich, Warszawska Praga



Stosując nawet proste materiały takie jak szary tynk i stal można wprowadzić porządek. Ujednolicenie zabezpieczeń w ramach jednej kamienicy nadaje rytm, a patyna rdzewiejącej stali dodaje charakteru. Corten to popularny materiał we współczesnej architekturze, a szarość tynku stanowi ciekawe tło dla podkreślenia kolorowego neonu.



Samowolka najemców, chaotyczny podział okien wystawienniczych i mnogość materiałów wykończeniowych: plastik, aluminium, metal i drewno.



Wprowadzenie rytmu podziałów, tej samej wysokości witryn i wyeksponowanie jednolitego tła z oryginalnej cegły.



Użycie prostych materiałów wykończeniowych, nowoczesnych mebli miejskich oraz zieleni to jedno z najtańszych i najbardziej skutecznych sposobów podniesienia jakości przestrzeni publicznej.

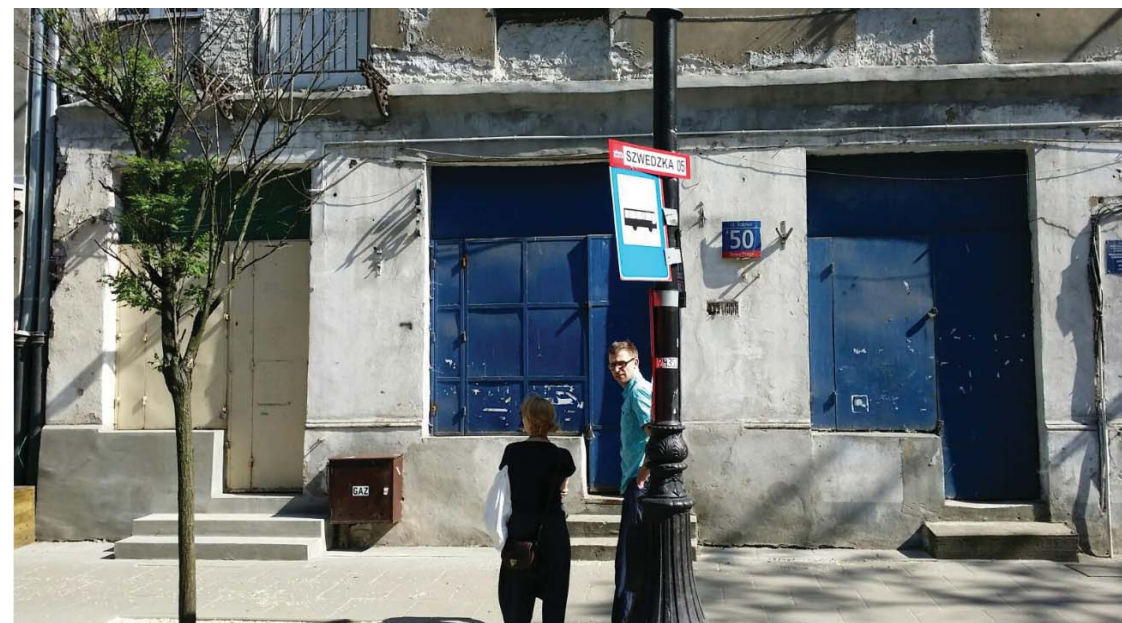


Nawet zrujnowane pozostałości po budynku mogą stanowić przestrzeń dla interwencji w przestrzeni publicznej. W przypadku gruntów objętych roszczeniami rozwiązaniem może być mobilna architektura modułowa, niedroga i łatwo demontowalna. Tu jako przykład sezonowego centrum kultury i rozrywki.

Przykład z ulicy Stalowej:



Sztuka nadaje przestrzeni publicznej charakteru. Puste działki miejskie w niedrogi sposób mogą zostać wypełnione funkcjami związanymi ze sportem i rekreacją. Wysokiej jakości detal architektoniczny i meble miejskie zachęcają do spędzania czasu.



Rozwiązanie klasyczne - zachowanie oryginalnej stolarki, wymiana szyb i renowacja ram oraz ościeżnic. Przedłużenie zapraszających schodów, wprowadzenie elementów oświetlenia.!



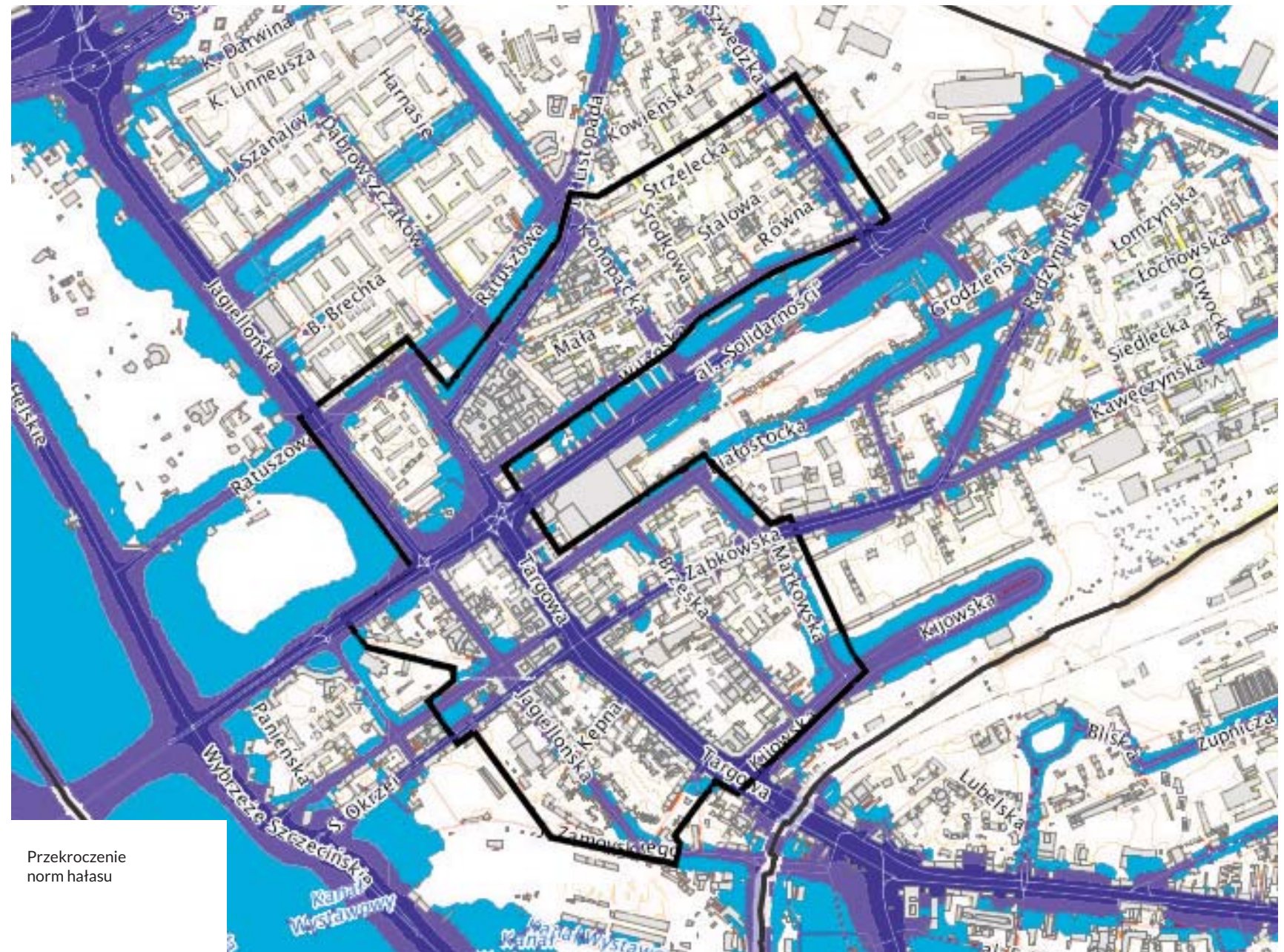
Zalecamy stworzenie katalogu dobrych praktyk rewitalizacji i selekcji materiałów pożądaných przy remontach frontów handlowych.

2.5 Transport i organizacja ruchu

Priorytetami działań w zakresie reorganizacji transportu w obszarze powinny być :

1. zwiększenie liczby połączeń pieszych
2. większe przestrzeni dostępnej dla pieszych w ciągach komunikacyjnych
3. ograniczenie hałasu i zanieczyszczenia powietrza poprzez zmniejszenie prędkości i liczby samochodów
4. poprawa bezpieczeństwa rowerzystów
5. utrzymanie dobrej dostępności poprzez rozwój transportu zbiorowego

Celem ogółu działań w zakresie transportu powinno być zrównoważenie struktury podróży, a efektem zwiększenie liczby pieszych i rowerzystów na ulicach.

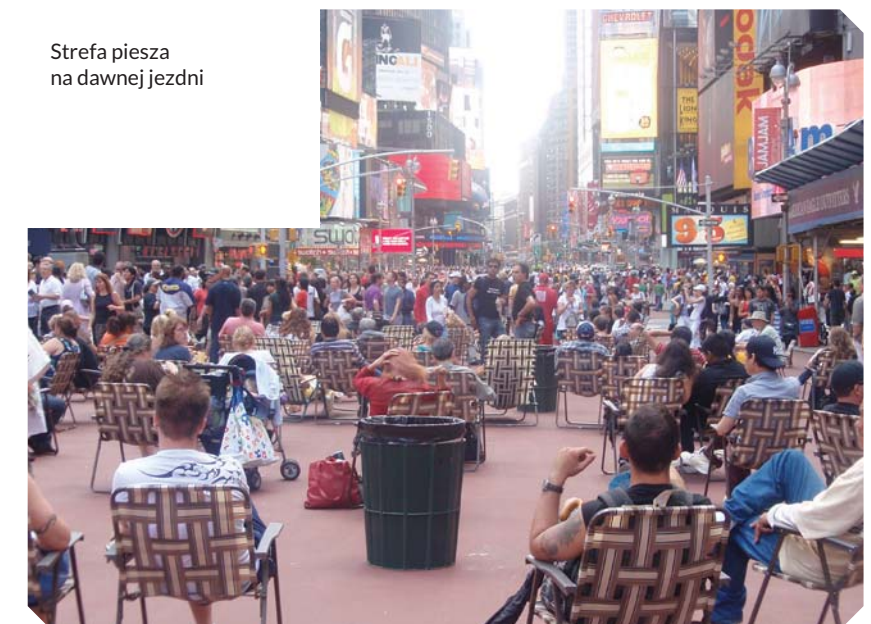


Przekroczenie norm hałasu

Jednym z efektów reorganizacji transportu będzie czystsze powietrze.



Strefa piesza na dawnej jezdni



2.5.1 Natężenie ruchu

Otwarcie stacji metra, a w przyszłości także realizacja wschodniego odcinka Obwodnicy Śródmiejskiej i Alei Tysiąclecia odciążą przeciążone ulice w obszarze (al. Solidarności, ul. Radzymińska, Ząbkowska, Jagiellońska, ul. Okrzei).

Przewidujemy, że wspomniane powyżej inwestycje drogowe zrealizowane zostaną do 2020 roku. Realizacja strategii rozwoju transportu powinna polegać na zachowaniu priorytetu dla zbiorowego transportu publicznego w ul. Nowokijowskiej, Al. Tysiąclecia oraz wschodnim odcinku Obwodnicy Śródmiejskiej (bus pasy, trambus pasy, itp. i inne rozwiązania przewidziane w strategii dla strefy I-UTZ).

Już po otwarciu metra Dworzec Wileński konieczna jest zmiana nawyków kierowców poprzez zmniejszanie liczby pasów ruchu w ulicach przelotowych, a mających ważne lokalne znaczenie: a więc przede wszystkim w ciągu ulic Okrzei- Ząbkowskiej oraz Kłopotowskiego.

Parkowanie

Zmniejszanie liczby samochodów wjeżdżających do obszaru powinno być osiągane poprzez:

- stopniowe rozszerzenie strefy płatnego parkowania na całą Starą i Nową Pragę.
- stopniowe zmniejszanie liczby miejsc parkingowych
- pełniejsze wykorzystanie wielopoziomowego parkingu przy stacji i centrum handlowym Warszawa Wileńska (np. włączenie go do strefy płatnego parkowania lub umowa pomiędzy miastem a zarządem centrum)

2.5.2 Strefy uspokojonego ruchu

Zmniejszenie hałasu odstraszaającego ludzi od przebywania na ulicach jest możliwe tylko poprzez wprowadzenie w ulicach o charakterze lokalnym stref ograniczenia prędkości do 30 km/h (strefy I-OR 30 wg. strategii).

Działania do roku 2016

Uspokojenie ruchu powinno być więc realizowane możliwie szybko poprzez zmianę organizacji ruchu (m.in. ograniczanie przelotowości ulic, zawężanie jezdni, ograniczenia prędkości oraz wjazdu, wyznaczanie pasów rowerowych) bez konieczności przesuwania stałych krawężników i innych budowlanych interwencji. Równocześnie realizowane powinno być porządkowanie i ograniczanie parkowania w ulicach, zgodnie z zapisami polityki parkingowej na obszarze m.st. Warszawy do 2035 roku. Przestrzeń odzyskana w ten sposób dla pieszych powinna być jednocześnie wyposażana w małą architekturę (ławki, kosze, słupy ogłoszeniowe, parkingi rowerowe) i mobilną zieleń (drzewa, krzewy, kwiaty w donicach), a w kluczowych miejscach – przeznaczana na ogródki gastronomiczne, zorganizowany sezonowy handel uliczny, a także imprezy i stałe programy kulturalne oraz rekreację i zabawę). Działania te, interdyscyplinarne w swoim charakterze powinny być planowane przez architektów i urbanistów w ścisłej współpracy z inżynierami poszczególnych specjalności.

Priorytetem do 2015 roku powinno być zwiększenie dostępności pieszej i rowerowej Traktem Praskim od strony Wisły oraz stacji metra Warszawa Wileńska na północ i południe.

W celu realizacji powyższych zmian opracowane powinny zostać operacyjne plany dla ulic: Ząbkowskiej, Stalowej, Okrzei i Inżynierskiej, obejmujące:

- zmiany organizacji ruchu, w tym parkowania,
- zmiany tras i rozkładów autobusów i tramwajów,
- koncepcję i budżet na tymczasową architekturę i wyposażenie, oraz
- ramowy program i budżet na wydarzenia kulturalne.

Plany operacyjne powinny być realizowane przez menedżerów poszczególnych ulic, w miarę możliwości rezydujących w lokalach na miejscu (optymalnie: z witryną), co zapewni właściwą komunikację z mieszkańcami, organizacjami i przedsiębiorcami. W ramach akcji informacyjnej plan ten powinien być udostępniony w formie ulotek, plakatów, spotów, itp. wszystkim najemcom miejskich lokali użytkowych w obszarze, a także mieszkańcom.

Działania do 2020 roku

Przebudowa zniszczonych ulic wymaga długiego czasu na przygotowanie i realizację inwestycji, stąd powinna być planowana od zaraz, a realizowana sukcesywnie do 2020 roku. Przebudowy powinny obejmować wysokiej jakości urządzenia uspokajające ruch (m.in. podniesione skrzyżowania, progi zwalniające, „szykany”, itp.).

Wyodrębnione w projekcie ważniejsze ulice o charakterze lokalnym powinny być odnowione w podwyższonym standardzie, odpowiadającym urodzie otaczających budynków oraz przyciągającym ludzi w czasie wolnym.

2015

Map of the city of Łódź showing the 2015 urban planning for the 30 km/h speed limit zone. The map highlights the designated area in blue with diagonal hatching. The area is bounded by major roads including Al. Solidarności, Ul. Jagiellońska, Ul. Biłostocka, Ul. Narutowicza, and Ul. Kuwasy. Four circular markers with the number 30 indicate the speed limit zones. A scale bar at the bottom right shows distances from 0 to 600 meters.

[illegible]

 < 30 km/h

 < 50 km/h

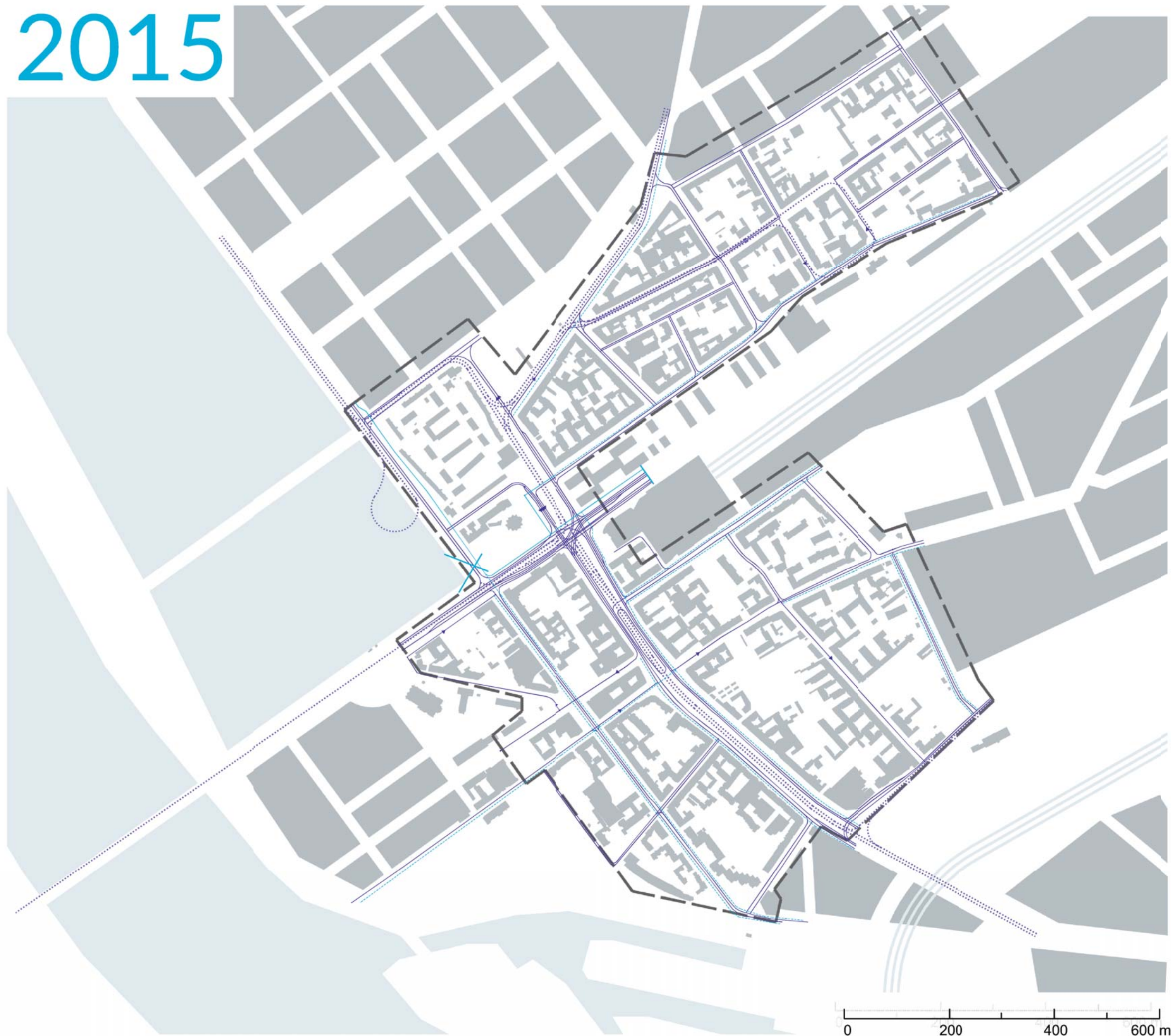
2009

organizacja ruchu
przed budową metra



2015

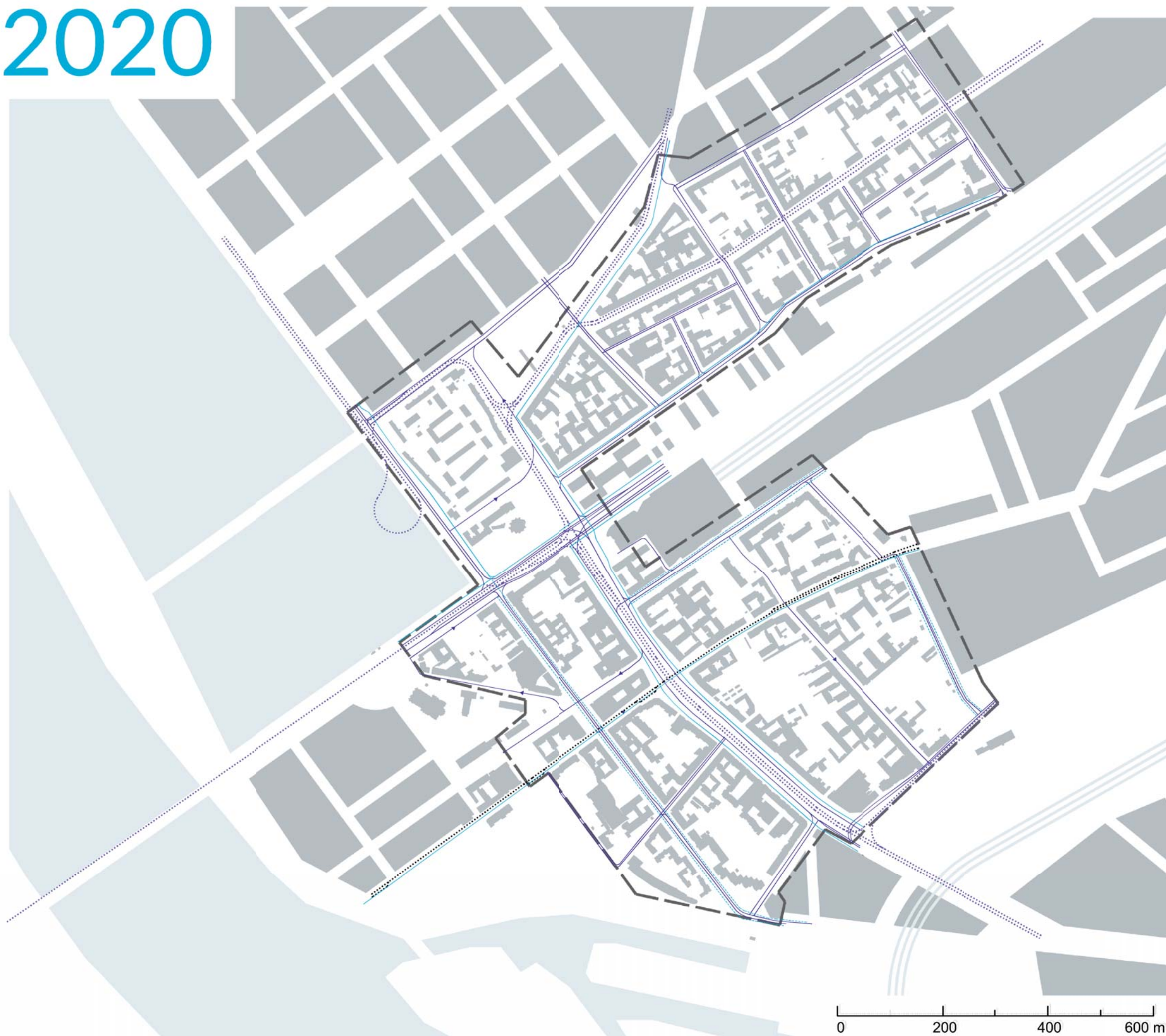
zrównoważenie ruchu
samochodowego,
rowerowego i pieszego



- PASY ROWEROWE
- DROGA DLA ROWERÓW
- ... TOROWISKO TRAMWAJOWE
- PAS JEZDNI

2020

zrównoważenie ruchu
samochodowego,
rowerowego i pieszego



- PASY ROWEROWE
- DROGA DLA ROWERÓW
- ... TOROWISKO TRAMWAJOWE
- PAS JEZDNI

0 200 400 600 m



Uspokojenie ruchu Poynton UK - przed i po



Pieszy Broadway

2.5.3 Czasowe zamknięcia ulic

Działaniem mającym na celu przyciągnięcie pieszych na kluczowe ulice o charakterze lokalnym jest sezonowe zagospodarowanie fragmentów ulic na funkcje handlowe, kulturalne i rekreacyjne.

Działanie polega na zastosowaniu czasowej zmiany organizacji ruchu wraz z instalacją demontowalnych znaków drogowych oraz ustawieniem małej architektury wygradzającej i zagospodarowującej przestrzeń. Koncepcja zagospodarowania powinna mieć autorski wyraz plastyczny – stanowić rodzaj „miejskiej scenografii”.

Proponowane jest wyłonienie koncepcji małej architektury i zagospodarowania zamykanych odcinków w drodze dialogu konkurencyjnego lub ewentualnie – konkursu, w sposób który możliwie szybko umożliwi opracowanie szczegółowych projektów powiązanych z reorganizacją ruchu.

2.5.4 Transport zbiorowy

Proponowane działania, obejmujące sezonowe zamykanie ulic, a w dalszej kolejności wprowadzanie stref uspokojonego ruchu wymagają sukcesywnych zmian w trasach autobusów, w szczególności w ulicach: Okrzei/Kłopotowskiego i Żąbkowskiej. Prezentowanym rekomendacjom towarzyszą wnioski zgłaszane aktualnie bezpośrednio do Zarządu Dróg Miejskich, w ramach konsultacji nowej organizacji transportu publicznego po otwarciu II-giej linii metra.

2.5.5 Rowery

Priorytetami w tworzeniu bezpiecznego przejazdu rowerem powinno być zarówno połączenie z ciągiem rekreacyjnym wzdłuż Wisły, jak i z innymi częściami miasta (do Śródmieścia: wzdłuż al. Solidarności i ul. Sokolej, na Grochów wzdłuż ul. Targowej, na Targówek wzdłuż planowanej ul. Nowokijowskiej). Wewnątrz obszaru konieczna jest realizowanie zasad Strategii zrównoważonego rozwoju transportu, a więc wytyczanie kolejnych pasów i dróg rowerowych w ulicach o większej dopuszczalnej prędkości lub natężeniu ruchu. Połączenie z ciągiem rekreacyjnym wzdłuż brzegu Wisły ma szczególne znaczenie dla przyciągania spoza obszaru ludzi w czasie wolnym.

2.5.6 Piesi

Oprócz przyciągnięcia pieszych spoza obszaru w czasie wolnym, priorytetem jest także poprawa wewnętrznej dostępności rejonu (zwiększanie liczby połączeń pieszych). W obszarze lub wokół jego granic są istotne bariery, których przekroczenie jest niemożliwe lub bardzo utrudnione:

- Tory kolejowe dawnej linii terespolskiej
- Ulica Solidarności pomiędzy Placem Wileńskim a ul. Szwedzką
- Teren PKP obejmujący budynek biurowy oraz ogrodzone budynki mieszkalne
- Kwartał Żąbkowska -Targowa-Brzeska-Kijowska o wymiarach powyżej 400 m x 200 m
- Ulica Targowa (pomiędzy pl. Wileńskim a ul. Kijowską – przejścia podziemne bez wind)

Kluczowymi działaniami są:

- Utworzenie przejść naziemnych w ulicy Targowej – na placu Wileńskim oraz przy ul. Żąbkowskiej
- Utworzenie pasażu pieszego przez teren PKP na wysokości ul. Inżynierskiej
- Utworzenie przejścia naziemnego przez al. Solidarności na wysokości Dworca Warszawa Wileńska-Inżynierska
- Utworzenie pasażu pieszego pomiędzy ul. Brzeską a ul. Targową

2.5.6.1 Kładka

Obecnie Nowa Praga od rejonu Szmulowizny odgradzona jest torami kolejowymi na odcinku ponad 1 km. Istnieją różne rozwiązania tego istotnego zapóźnienia w obszarze centrum stolicy: od funkcjonujących w obecnie naziemnych przejść i przejazdów do propozycji zagłębienia torów na całej długości. Propozycją umożliwiającą najszybszą realizację jest budowa kładki nad torami na wysokości ulicy Rzeszotarskiej, w połączeniu z przejściem dla pieszych przez al. Solidarności.

2.6 Działania społeczno-ekonomiczne

2.6.1 Potencjał rozwojowy

Poszukując unikalnych wewnętrznych potencjałów rozwojowych tego obszaru, w naszej ocenie należy wskazać na:

1. **Rozwój sektora kreatywnego nastawionego na nowy design, produkty niszowe, produkty ekologiczne i fair trade, przedsiębiorstwa społeczne, działania w obszarze kultury i sztuki,**
2. **Połączenie tradycyjnego rzemiosła z nowoczesnymi modelami projektowania, marketingu i metod sprzedaży produktów wnoszonymi przez sektor kreatywny,**
3. **Rozwój niekomercyjnego budownictwa społecznego z wykorzystaniem terenów po rozebranych oficynach, przekształceń poddaszy, nadbudów itp.**
4. **Rozwój działalności wystawienniczo-targowej, w szczególności w obszarach rozwijanych przez sektor kreatywny i rzemiosło.**
5. **Zrównoważony rozwój sektora usług wypoczynku i rozrywki (np. wieża widokowa, kolejka gondolowa, diabelski młyn, kolejka wąskotorowa) na obszarze parku praskiego.**
6. **Zrównoważony rozwój turystyki i aktywnego życia miejskiego.**

2.6.2 Polityka mieszkaniowa i polityka zarządzania komunalnymi zasobami nieruchomości.

Analizowany obszar cechuje:

1. Wysoki udział budynków sprzed 1945 roku w ogólnej liczbie budynków komunalnych (91%) i w ogólnej liczbie budynków (64%).
2. Bardzo zły stan techniczny budynków i lokali.
3. Wysoki udział lokali komunalnych i socjalnych w ogólnej puli lokali mieszkalnych (39%).
4. Wysoki udział lokali komunalnych bez podstawowych wygód w ogólnej puli lokali komunalnych (np. wyposażenie w CO 5%).
5. Wysoki udział lokali komunalnych ulokowanych w zabudowie objętej ochroną konserwatorską lub wymagających takiej ochrony.

Podstawowe dysfunkcje:

1. Niezrównoważona struktura własności lokali mieszkalnych z nadmiernym udziałem lokali komunalnych i socjalnych, co przekłada się na nierównowagę struktury społecznej - nadreprezentacja mieszkańców o niskim wykształceniu i niskich dochodach, wysokie bezrobocie, wysokie wskaźniki osób korzystających z pomocy społecznej.
2. Długotrwale utrzymywanie stanu nadreprezentacji lokali komunalnych i socjalnych w ogólnej puli lokali.
3. Niskie nakłady na remonty i modernizację budynków, skutkujące pogarszaniem stanu substancji mieszkaniowej, w tym zabytkowych budynków.

4. Prowadzenie remontów i modernizacji budynków z ignorowaniem kulturowej wartości i turystycznej atrakcyjności, brak nadzoru nad samowolnymi remontami lokali.
5. Brak spójnej polityki remontowo-modernizacyjnej, zmniejszającej koszty i uciążliwości, nastawionej na ochronę najcenniejszych budynków: remontowanie pojedynczych budynków zamiast ich kompleksów, kwartałów itp.
6. Niskoefektywne zarządzanie zasobami komunalnymi.
7. Wysokie koszty ogrzewania lokali.
8. Brak odpowiedniej elastyczności w zarządzaniu pulą lokali mieszkalnych (brak dodatkowej puli lokali umożliwiającej wykwaterowanie lokatorów np. na czas generalnych remontów, wykwaterowanie lokatorów uciążliwych, dewastujących mienie).
9. Nie remontowanie budynków objętych roszczeniami.
10. Niewykorzystywanie istniejących narzędzi w zarządzaniu lokalami mieszkalnymi (np. podnajem lokali, kupno lokali komunalnych poza obszarem dzielnicy).
11. Zbyt mała pula lokali socjalnych na realizację wyroków sądowych o przyznaniu lokalu zastępczego.

Proponowane rozwiązania i kierunki zmian:

1. Na analizowanym obszarze należy dążyć do **ograniczenia liczby lokali komunalnych i socjalnych**, tak aby ich udział w ogólnej puli lokali nie przekraczał **25% (dla całej Warszawy wartość ta wynosi 14%)**.
2. **Nieruchomości komunalne nieobjęte roszczeniami powinny być wyodrębnione z majątku gminnego i wniesione do odrębnej jednostki organizacyjnej** - spółki prawa handlowego lub zakładu budżetowego (**Agencja Mienia Komunalnego - AMK**), co umożliwi wykorzystywanie przychodów ze sprzedaży budynków, gruntów i lokali na wydatki remontowe i rewitalizacyjne pozostałej puli budynków i lokali oraz na aktywną politykę lokalową: budowę, zakup lub najem lokali komunalnych i socjalnych. AMK powinien pełnić rolę „samorządowego dewelopera” remontującego, budującego i sprzedającego nieruchomości. oraz zarządzać najmem miejskich lokali użytkowych i biurowych wniesionych do AMK oraz wybudowanych przez AMK, w tym prowadzić politykę profilowania najmu (tenant mix),
3. **Budynki mieszkalne wpisane oraz przeznaczone do wpisu do rejestru zabytków powinny być remontowane lub sprzedawane w pierwszej kolejności i nie powinny być docelowo przeznaczone na lokale komunalne i socjalne.**
4. Wobec budynków mieszkalnych objętych wpisem do rejestru zabytków oraz budynków położonych w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach zaleca się:
 - » sprzedaż budynków wraz z gruntami na wolnym rynku, po uprzednim wykwaterowaniu lokatorów,
 - » generalne remonty budynków prowadzone przez wyodrębnioną jednostkę gminy (Agencja Mienia Komunalnego), po uprzednim wykwaterowaniu lokatorów z przeznaczeniem lokali do sprzedaży lub najmu na wolnym rynku (remonty mogą być nakierowane na zmianę funkcji lokali z mieszkalnych na biurowe)
 - » sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom komunalnym
 - » zasilenie powstałych wspólnot środkami z puli SKZ i WKZ.
5. Wobec pozostałych komunalnych budynków mieszkalnych zaleca się:
 - » remonty budynków prowadzone przez AMK, połączone z ich ewentualną nadbudową, adaptacją poddaszy oraz dopuszczalną

- dobudową na wolnym obszarze działek oraz na miejscu oficyn do rozbiórki - uzyskaną dodatkową powierzchnię lokali mieszkalnych można sprzedać na wolnym rynku lub wykorzystać jako lokale komunalne i socjalne,
 - » sprzedaż lokali komunalnych dotychczasowym najemcom,
 - » zasilenie powstałych wspólnot środkami na fundusz remontowy.
6. Stworzenie puli zamiennych lokali komunalnych dla lokatorów z remontowanych kamienic poprzez:
 - » wynajem lub zakup puli lokali w nowo zbudowanych budynkach od deweloperów,
 - » budowę nowych budynków komunalnych,
 - » adaptację istniejących budynków na lokale komunalne,
 - » wykorzystanie powierzchni mieszkalnej tworzonych nadbudów, dobudów, poddaszy
 7. Modernizacja systemów grzewczych i docieplenia (bez użycia styropianu) - obecnie większość budynków komunalnych ogrzewana jest elektrycznością. Należy zastępować ją ciepłem miejskim i uzupełniać panelami słonecznymi lub ogniwami fotowoltaicznymi, montowanymi na dachach.
 8. Uruchomienie programu budowy przez prywatnych deweloperów mieszkań na podnajem komunalny (miasto ma ustawową możliwość podnajmu prywatnych lokali na cele lokali komunalnych lecz z niej nie korzysta).
 9. Odstąpienie od monopolu zarządzania budynkami komunalnymi przez administrację komunalną (ZGN) na rzecz firm administrujących, nadzorowanych przez Komitety Lokatorskie i administrację komunalną. Odpowiednio należy „odchudzić” administrację komunalną (ZGN) i ją zreorganizować.
 10. Docelowo ZGN powinien wyłącznie zarządzać najmem komunalnych i socjalnych lokali mieszkalnych oraz nadzorować pracę zleconą jednostkom zewnętrznym w zakresie administrowania nieruchomościami komunalnymi.
 11. Utworzenie w budynkach komunalnych formalnego przedstawicielstwa lokatorów, reprezentującego ich wobec administracji komunalnej (Komitety Lokatorskie).
 12. Reforma administracji komunalnej powinna polegać na:
 - » oddzieleniu funkcji zarządzania najmem lokali mieszkalnych od

- funkcji administrowania nieruchomościami i prowadzenia remontów
 - » przekazaniu funkcji administrowania lokalami użytkowymi odrębnemu podmiotowi (Zarząd Parku Kulturowego)
 - » stopniowemu przekazaniu funkcji administrowania budynkami zewnętrznym firmom administrującym
 - » przekazania zadań prowadzenia remontów budynków Agencji Mienia Komunalnego.
13. Skoordinowanie działań instytucji pomocy społecznej i administracji komunalnej w przypadkach pojawiającego się trwałego zadłużenia lokatorów.
 14. Rozwinięcie programu „odpracowywania” długów wobec miasta dla lokatorów komunalnych.
 15. Wdrożenie programu zamian i optymalizacji powierzchni lokali komunalnych.
 16. Wdrożenie programów wspierających tanie budownictwo mieszkaniowe, oparte na samoorganizacji społecznej.
 17. Wdrożenie programu resocjalizacji społecznej i wychodzenia z biedy opartego na aktywnym zaangażowaniu takich osób w budowę tanich lokali mieszkalnych. Np. miasto mogłoby oddać dany teren w długoletnią dzierżawę spółdzielni socjalnej na ten cel (przykład poznańskiej Barki).
 18. Budowa kilku komunalnych domów opieki nad ludźmi starymi i niepełnosprawnymi wraz z wdrożeniem programu zwrotu mieszkań komunalnych i socjalnych w zamian za dofinansowanie pobytu w domu opieki.

Zaleca się zapewnienie wsparcia dla niekomercyjnego budownictwa mieszkaniowego na terenie Pragi Północ w postaci Programu Budownictwa Społecznego, mającego na celu stworzenie warunków dla działalności mikrospółdzielni i kooperatyw mieszkaniowych. Dzięki temu możliwa byłaby trwała zmiana struktury społecznej na terenie Pragi poprzez wsparcie dla grup osób młodych i kreatywnych, chcących wspólnie wybudować budynek wielorodzinny z zamiarem wykorzystania go na własne potrzeby.

Proponowane zasady Programu Budownictwa Społecznego

PROCES

1. Przeznaczenie części działek na zabudowę uzupełniającą oraz części obiektów możliwych do nadbudowy do puli zasobów na potrzeby budownictwa społecznego wraz z ustaleniem ich wartości
2. Wystawienie poszczególnych zasobów w przetargu skierowanym wyłącznie do „grup osób fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych”
3. Zaleca się stosowanie przetargu o formie konkursu, w którym głównym kryterium oceny wniosku nie jest oferowana cena, ale jakość przyszłego projektu. W takim wypadku kooperatywy zmuszone byłyby do stworzenia koncepcji obiektu prezentującej wysoką jakość architektury (która wcale nie musi być dużo bardziej kosztowna). Możliwe byłoby stworzenie bazy pracowni architektonicznych, które ze chciałyby w ramach konkursu (na własny koszt) przygotowywać koncepcję budynków mieszkalnych z założeniem współpracy z kooperatywami przy realizacji w razie wygranej.
4. Zapewnienie możliwości „rezerwacji” gruntu na czas przygotowania projektu przez wpłacanie części kwoty wartości działki (np. 10%); zapewnienie możliwości rozłożenia płatności za grunt na raty (np. do 5 lat)

UWAGI

1. poszukiwanie form finansowania w postaci niskoprocentowanych pożyczek (np. w ramach inicjatywy JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas, co oznacza wspólne europejskie wsparcie na rzecz trwałych inwestycji w obszarach miejskich)
2. ustalenie pewnych zasad korzystania z wybudowanej nieruchomości (np. ustalenie maksymalnych stawek czynszu za wynajem mieszkań lub lokali usługowych, przeznaczenie lokali usługowych w części na działalność o charakterze miastotwórczym)
3. ustalenie zasad możliwości członkostwa w kooperatywach (osoby młode - do 40, może 50 lat?, nieposiadające własnego mieszkania lub posiadające mieszkanie o niewystarczającej wielkości)
4. możliwość rozszerzania obszaru objętego programem poza obszar wyznaczony w niniejszym opracowaniu
5. ustalenie maksymalnej ceny sprzedaży mieszkania na np 125% kosztów budowy+ inflacja?

Oprócz zmiany struktury społecznej do pozytywnych efektów współpracy miasta z kooperatywami mieszkaniowymi można zaliczyć:

- Wzrost liczby ludności dzielnicy
- Poprawa jakości nowopowstałej architektury dzięki zastosowaniu kryterium jakości w konkursach/przetargach
- Zapewnienie możliwości dostępu do własnych mieszkań dla osób młodych i średniozamożnych (koszt budowy m2 na poziomie 3000-4000zł), przy stosunkowo niedużym zaangażowaniu i kosztach ze strony miasta (uzupełnienie oferty mieszkaniowej dla osób, którym nie przysługują mieszkania komunalne, a których nie stać jednocześnie na mieszkanie na rynku deweloperskim)
- Wzbogacenie rynku lokali usługowych i mieszkaniowych o lokale o konkurencyjnych cenach najmu i sprzedaży
- Stworzenie lokalnych społeczności, w dużym stopniu osób aktywnych i kreatywnych, które mogą wspólnie działać na rzecz poprawy jakości swojego otoczenia;
- Złagodzenie negatywnych skutków gentryfikacji, występującej zazwyczaj na skutek działań rewitalizacyjnych w dzielnicach centralnych
- Ochrona krajobrazu przed zabudową deweloperską, nastawioną wyłącznie na osiągnięcie jak największego zysku kosztem jakości architektury - kooperatywy budując obiekt „dla siebie” będą przykładać większą uwagę do jakości wykonania obiektu

Mikrospółdzielnie i kooperatywy mieszkaniowe są popularnym rozwiązaniem w różnych krajach, szczególnie wiele obiektów powstało w taki sposób np. w Berlinie. W ramach polskiego systemu prawnego taka działalność jest również możliwa, co potwierdzają próby współpracy miasta Wrocław z kooperatywami w ramach projektu modelowego osiedla WuWA 2. Poniżej przedstawiono sposób jego realizacji:

- Rekomenduje się dwie formy organizacyjno-prawne, tj.: umowa spółki cywilnej lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia (oparte o przepisy KC dot. współwłasności); nie rekomenduje się spółdzielni, ponieważ do założenia spółdzielni potrzebne jest minimum 10 członków, a pierwsze kooperatywy tutaj będą miały mniej mieszkań (ze względu na wymiary działek i MPZP). Nie wyklucza się jednak dopuszczenia tej formy w przyszłości.
- działki będą zbywane w przetargach (taki tryb narzuca ustawa o gospodarce nieruchomościami); będą skierowane do „grup osób

fizycznych współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości i wybudowania na niej budynku mieszkalnego wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych”. Ponadto, grunt przekazywany będzie w użytkowanie wieczyste, co daje większą kontrolę nad tym, co się dzieje z nieruchomością po przetargu, a inwestorom pomniejsza koszty inwestycyjne (wpłacają tylko 20% wartości nieruchomości, a później, przez okres użytkowania wieczystego, ponoszą opłatę roczną w wysokości 1% wartości nieruchomości; po zrealizowaniu inwestycji mają również możliwość wykupienia gruntu na własność).

- kooperatywy przystępujące do przetargu będą musiały dołączyć do oferty 3 dokumenty, które pozwolą zweryfikować, kto tworzy kooperatywę i jak planuje zrealizować przedsięwzięcie:
 - a. umowę lub porozumienie określające zasady współpracy członków
 - b. koncepcję architektoniczną dostosowaną do potrzeb kooperatywy wraz z szacunkowym kosztorysem (można skorzystać z już opracowanych koncepcji i dostosować je do potrzeb kooperatywy lub przedstawić własną koncepcję uwzględniającą założenia MPZP i osiedla WuWA2)
 - c. opis realizacji przedsięwzięcia (źródła finansowania, harmonogram prac, organizacja budowy, zarządzanie przedsięwzięciem, itp.)

2.6.3 Aktywizacja zawodowa i rozwój przedsiębiorczości.

1. Aktywizacja zawodowa powinna być nakierowana na **wykorzystanie pracowników o niskich kwalifikacjach** oraz na podnoszenie kwalifikacji w oparciu o kursy i praktyki zawodowe.
2. Należy **rozbudowywać rynek prac prostych wykonywanych lokalnie** (sprzątanie, proste naprawy i remonty, konserwacja zieleni, usługi wymagające krótkotrwałego przeszkolenia).
3. **Istotnym zleceniodawcą dla rynku prac prostych powinien być samorząd** i jego jednostki organizacyjne.
4. Należy **łączyć doświadczenia sektora kreatywnego z tradycyjnymi usługami i rzemiosłem** - szczególnie w zakresie wsparcia sektora kreatywnego dla rzemiosła poprzez tworzenie nowoczesnych narzędzi marketingu, reklamy i sprzedaży dla rzemiosła oraz kreowania nowych produktów, wytwarzanych następnie przez sektor rzemiosła.
5. Należy **przekształcać sektor rynku tradycyjnego rzemiosła w sektor wyrobów rzadkich**, unikatowych, designerskich, ekologicznie wytwarzanych.
6. Należy **rozwijać rynek usług i produkcji nietypowej, trudnopowtarzalnej, pracochłonnej**: odtwarzanie zabytkowych detali, stolarstwo artystyczne, renowacja mebli, dekoracje teatralne, sztukatorstwo itp.
7. Należy **rozwijać rynek usług turystycznych i usług rozrywki** z zachowaniem ochrony krajobrazu kulturowego, bez lokowania nadmiernie uciążliwych dla mieszkańców funkcji.

2.6.4 Targi i handel uliczny

1. Organizacja corocznej cyklicznej dużej imprezy o charakterze targowo-wystawienniczym nastawionej na promocję sztuki, designu i rzemiosła - Praskie Targi Sztuki, Rzemiosła Artystycznego i Wzornictwa Przemysłowego,
2. Organizacja kiermaszy lokalnych – stworzenie nowego modelu mikrohandlu: organizowane okresowo kiermasze, dni i godziny handlowe na okresowo zamykanych ulicach, placach, np. zorganizowanie praskiego kiermaszu adwentowego, kiermaszu wyrobów regionalnych.

2.6.5 Spółdzielczość i przedsiębiorczość społeczna

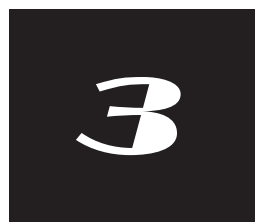
1. W zamówieniach publicznych należy stosować **klauzule społeczne** (obowiązek zatrudniania przez wykonawcę zlecenia osób bezrobotnych, niepełnosprawnych).
2. Należy wspierać i rozwijać **zatrudnienie socjalne** (np. spółdzielnie socjalne) oraz **przedsiębiorstwa społeczne** (przedsiębiorstwa nastawione głównie na realizację celów społecznych, nie na zysk) np. poprzez przeznaczenie puli lokali komunalnych na taką działalność, utworzenie spółdzielni socjalnych i zlecenie im realizacji części zadań gminy.

2.6.6 Sposób finansowania

1. Koszty remontów generalnych budynków realizowanych przez gminę powinny być sfinansowane w okresie 2014- 2018 przez Miasto Stołeczne Warszawa z budżetowych środków własnych oraz z środków uzyskanych z funduszy europejskich.
2. Po utworzeniu przez Miasto Stołeczne Warszawa odrębnego podmiotu zarządzającego mieniem nieruchomości komunalnych - Agencji Mienia Komunalnego i wniesieniu do niego nieruchomości komunalnych finansowanie remontów powinno być zasilane środkami uzyskanymi ze sprzedaży i najmu mienia komunalnego: gruntów, budynków oraz mieszkalnych i użytkowych lokali komunalnych. Do AMK należy także skierować część środków budżetowych obecnego ZGN, proporcjonalną do kosztów realizacji przekazanych zadań.
3. Ograniczenie liczby lokali komunalnych oraz ograniczenie zadań ZGN powinno wiązać się z proporcjonalnym ograniczaniem kosztów działalności ZGN (poza nakładami na remonty lokali). „Zaoszczędzone” środki powinny zasilić AMK i należy wykorzystać je na remonty generalne, nadbudowy i dobudowy oraz budowę i najem nowych lokali mieszkalnych.
4. Nakłady na remonty prywatnych budynków znajdujących się w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków powinny być zasilane z środków znajdujących się w gestii WKZ i SKZ oraz z wpłat na fundusze remontowe wspólnot mieszkaniowych.
5. Środki WKZ i SKZ na remonty budynków zabytkowych powinny zostać radykalnie zwiększone - o ile to możliwe np. z funduszy europejskich na rewitalizację w ramach Narodowego Programu Rewitalizacji.
6. Dofinansowanie remontów budynków powinno być także realizowane w formule preferencyjnych kredytów (kontynuacja programu Jessica). oraz z innych funduszy zewnętrznych (np. środki norweskie).

→

7. Remonty lokali użytkowych powinny być finansowane głównie przez najemców, przy wykorzystaniu mechanizmów uzyskiwania preferencyjnych kredytów na remonty, odliczenia kosztów remontów z czynszu do określonej wysokości (np. do wysokości 3-letniego czynszu).
8. Remonty komunalnych lokali mieszkalnych mogłyby być w części finansowane lub realizowane przez oczekujących najemców - deklaracja wkładu własnego w remont mogłaby przyspieszać przyznanie lokalu.
9. Koszty działania Zarządu Parku Kulturowego powinny być finansowane przez Miasto Stołeczne Warszawa, z jednoczesnym ograniczeniem puli środków na zadania innych jednostek (ZGN, ZPTP, WIR Praga Północ) proporcjonalnym do kosztów wykonywania zadań, przejętych z tych jednostek.



WSKAŹNIKI REALIZACJI PROGRAMU

1. Udział pustostanów w ogólnej puli lokali użytkowych
2. Udział nowo wyremontowanych lokali użytkowych w ogólnej puli lokali użytkowych
3. Udział mieszkalnych lokali komunalnych w ogólnej puli lokali mieszkalnych
4. Liczba wyremontowanych budynków po remoncie generalnym
5. Udział mieszkań komunalnych bez wygod w ogólnej puli mieszkań komunalnych
6. Liczba metrów powierzchni mieszkań komunalnych na 1 najemcę
7. Liczba budynków podłączona do sieci miejskiej
8. Liczba metrów nowo wybudowanej powierzchni lokali
9. Loszty administrowania nieruchomościami komunalnymi/metr powierzchni użytkowej lokalu
10. Natężenie ruchu pieszego na wybranych ulicach
11. Natężenie ruchu rowerowego na wybranych ulicach
12. Natężenie ruchu kołowego na wybranych ulicach
13. Natężenie hałasu w wybranych punktach o określonej porze dnia i tygodnia,
14. Poziom zanieczyszczeń pyłowych w wybranych punktach o określonej porze dnia i tygodnia
15. Liczba drzew na wybranych ulicach
16. Powierzchnia biologicznie czynna na wybranych ulicach
17. Liczba krzeseł przy stolikach kawiarnianych na wybranych ulicach
18. Liczba otwartych lokali w godzinach wieczornych w weekendy na wybranych ulicach
19. Liczba zauważalnych dewastacji na wybranych ulicach,
20. Liczba nośników reklamowych niezgodnych z przepisami planów miejscowych/regulaminem Parku Kulturowego na wybranych ulicach
21. Liczba działających na analizowanym obszarze spółdzielni i przedsiębiorstw socjalnych
22. Powierzchnia nowo zbudowanych lokali mieszkalnych w formule taniego budownictwa
23. Powierzchnia nowo zbudowanych lokali mieszkalnych i użytkowych przez gminę
24. Liczba zorganizowanych kiermaszy i targów
25. Liczba zatrudnionych na podstawie klauzul społecznych w przetargach publicznych
26. Koszty pracy w ZGN

Autorzy



Gildas Boursin

Jestem architektem i deweloperem.

Zajmuję się praskimi kamienicami od ośmiu lat.

Mieszkam na Pradze ze swoją francusko-polską rodziną i lubię to. Współtworzę grupę Nieporęcka.



Maciej Kuziemski

Jestem członkiem redakcji magazynu

Res Publica Nowa. Zajmuję się transformacją ustrojową krajów niedemokratycznych.

Mieszkam na Pradze.



Krzysztof Michalski

Jestem politologiem i historykiem, doktoryzuję się w Instytucie Nauk Politycznych i Stosunków Międzynarodowych UJ. Działam w Praskim Stowarzyszeniu Mieszkańców „Michałów”



Małgorzata Dembowska

Jestem architektem i twórcą projektu

Traktu Praskiego oraz współautorką projektu uspokojenia ruchu Targowa 2.0.



Karol Langie

Jestem architektem i aktywistą. Tworzę projekty

urbanistyczne (np. przestrzeń publiczna Jeleniej Góry) i prowadzę szkolenia z zakresu projektowania i edukacji twórczej.



Tomasz Peszke

Jestem aktywistą społecznym, zaangażowanym w rewitalizację Pragi Północ i przewodniczącym Dzielnicowej Komisji Dialogu Społecznego na Pradze Północ.



Marcin Kacprzyk

Jestem za. Eliminacją problemów.

Opracowywaniem rozwiązań.

Wdrażaniem ich w życie.



Konrad Marczyński

Jestem społecznikiem i działaczem Praskiego Stowarzyszenia Mieszkańców „Michałów”.

Współtworzyłem projekt ‘Targowa dla Ludzi’.

Mieszkam na Pradze.



Piotr Płoski

Jestem projektantem i pasjonatem sportów ekstremalnych. Interesuję się wzornictwem XX wieku. W prowadzonym przeze mnie studiu smallna tworzę rzeźby i instalacje świetlne, a także projekty rewitalizacyjne obiektów i budynków.

Re:PRAGA

Proponujemy ożywienie gospodarcze historycznego obszaru Pragi po otwarciu Placu Wileńskiego i stacji metra w oparciu o aktywne przestrzenie publiczne, łączące najważniejsze punkty przyciągające ludzi.

Stopniowe wynajmowanie 160 pustych usługowych lokali miejskich będzie katalizowane przez równoległe odnowę i animowanie ulic programem rekreacyjnym, kulturalnym i handlowym, co podniesie rangę i popularność reprezentacyjnych przestrzeni, a zatem także całego obszaru.

Pierwsze planowane zmiany obejmują urządzenie odcinków sezonowo zamykanych ulic w formie tymczasowych ogrodów, stoisk handlowych i gastronomicznych, miejsc do siedzenia, placów zabaw, przestrzeni projekcji i wydarzeń performatywnych, itp. Miejsca wybrane na takie scenograficzno-architektoniczne interwencje leżą na szlakach łączących naturalną ścieżką nad Wisłą z odrestaurowanym odcinkiem ulicy Żabkowskiej i dawną wytwornią wódek „Koneser”, oraz ulicę Stalową - dawniej elegancką oś rejonu Nowej Pragi.

W dłuższej perspektywie, odbudowanie oraz rozkwit handlu i usług w najważniejszych ulicach będzie możliwe dzięki polepszeniu dostępności obszaru za pomocą metra, autobusów, tramwajów, rowerów i pieszo oraz idącego za tym ograniczenia liczby samochodów. Odzyskanie dla aktywności pieszej historycznych ciągów „Traktu Praskiego” (Ciąg ulic Okrzei-Żabkowska i dalej Kawczyńska) oraz okolic pomiędzy osią Nowej Pragi - ulicą Stalową a placem Wileńskim umożliwi wydobycie walorów tych pięknych miejsc poprzez ich gruntowne odnowienie. Równoległe następować powinno zrównoważenie struktury własnościowej i społecznej, a więc zmniejszenie liczby lokali komunalnych oraz remont niszczących zabytkowych kamienic.

Program głównych ulic metropolitalnych będzie kształtowany w warunkach konkurencji cenowej (wysokie czynsze) prowadzonej przez silne, ponadlokalne przedsiębiorstwa sieciowe i indywidualne. Stworzenie na chodnikach warunków sezonowego rozwoju handlu i gastronomii pozwoli odtworzyć istotę licznie niegdyś odwiedzanych ulic handlowych, w tym bulwaru w ulicy Targowej.

W reprezentacyjnych ulicach lokalnych należy dać szansę sektorowi kreatywnemu, czerpiącemu inspirację z obecnego na Pradze z rzemiosła i rękodzielnictwa. W tych atrakcyjnych miejscach, zachęcających do zatrzymania się, uzupełnieniem oferty usługowej powinna być lokalna, niepowtarzalna gastronomia i butikowe sklepy.

Stworzenie w zabytkowych przestrzeniach bogatej oferty na spędzenie czasu wolnego podniesie prestiż obszaru i sprawi, że lokowane będą tu komercyjne inwestycje w tworzenie miejsc pracy biurowej oraz mieszkalne.

autorzy (alfabetycznie):
Gildas Boursin
Małgorzata Dembowska (urbanistka)
Marcin Kacprzyk
Maciej Kuziemski
Karol Langie (urbanistka)
Konrad Marczyński
Krzysztof Michałowski (historia)
Tomasz Peszke
Dawid Pleski (wizyjny)

współpraca:
Joanna Bębnek
Krzysztof Moskala

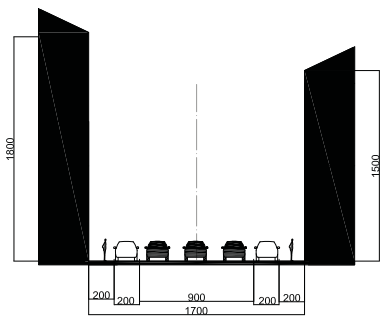
LEGENDA

- GLÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE DO ROKU 2015
- GLÓWNE PRZESTRZENIE PUBLICZNE DO ROKU 2020
- OBIEKTY DO ADAPTACJI
- PUSTOSTANY USŁUGOWE MIEJSKIE
- DRZEWA ISTNIEJĄCE
- DRZEWA PROJEKTOWANE

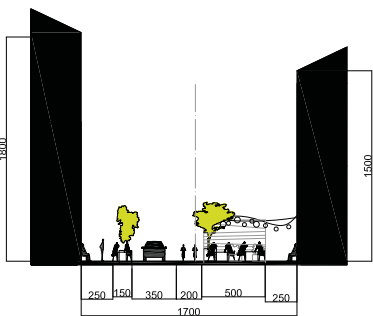


2009

ULICA OKRZEI



2015

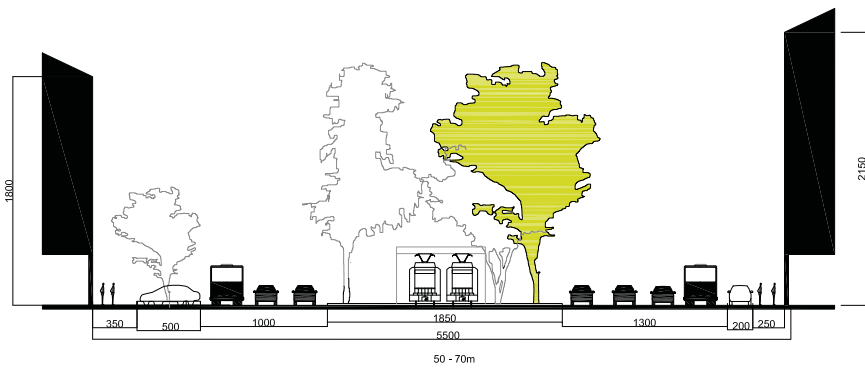


2020



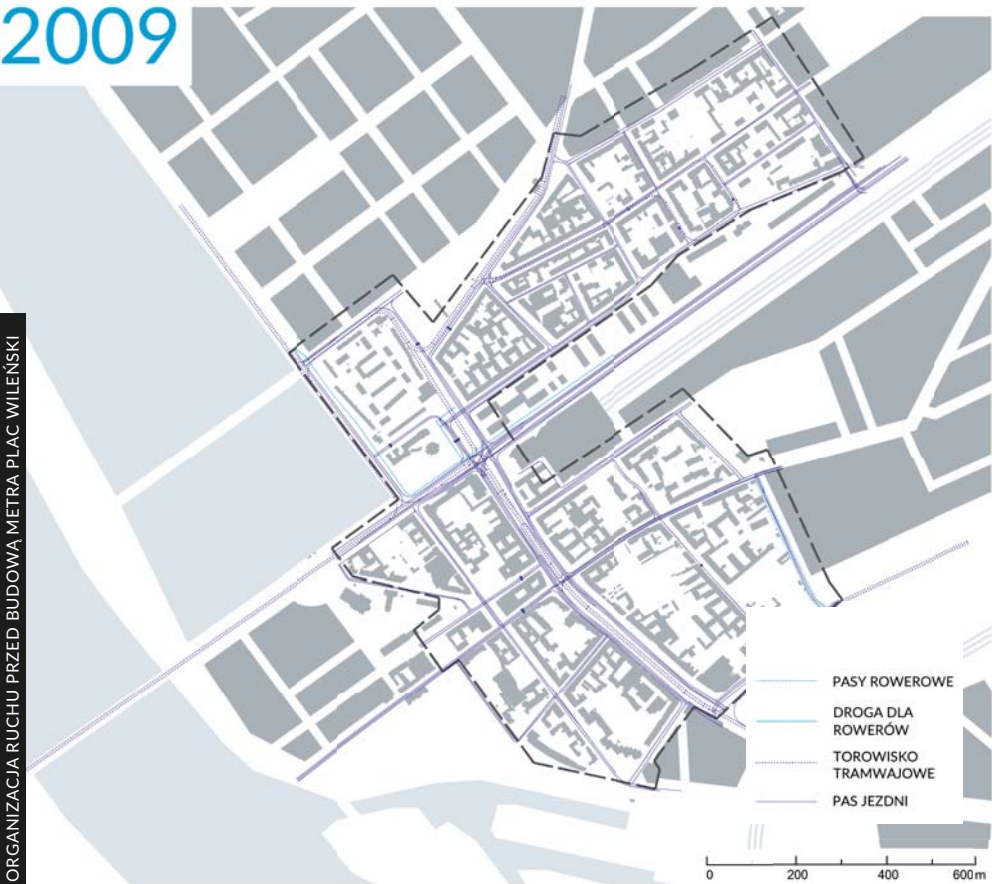
Re:PRAGA

ULICA TARGOWA



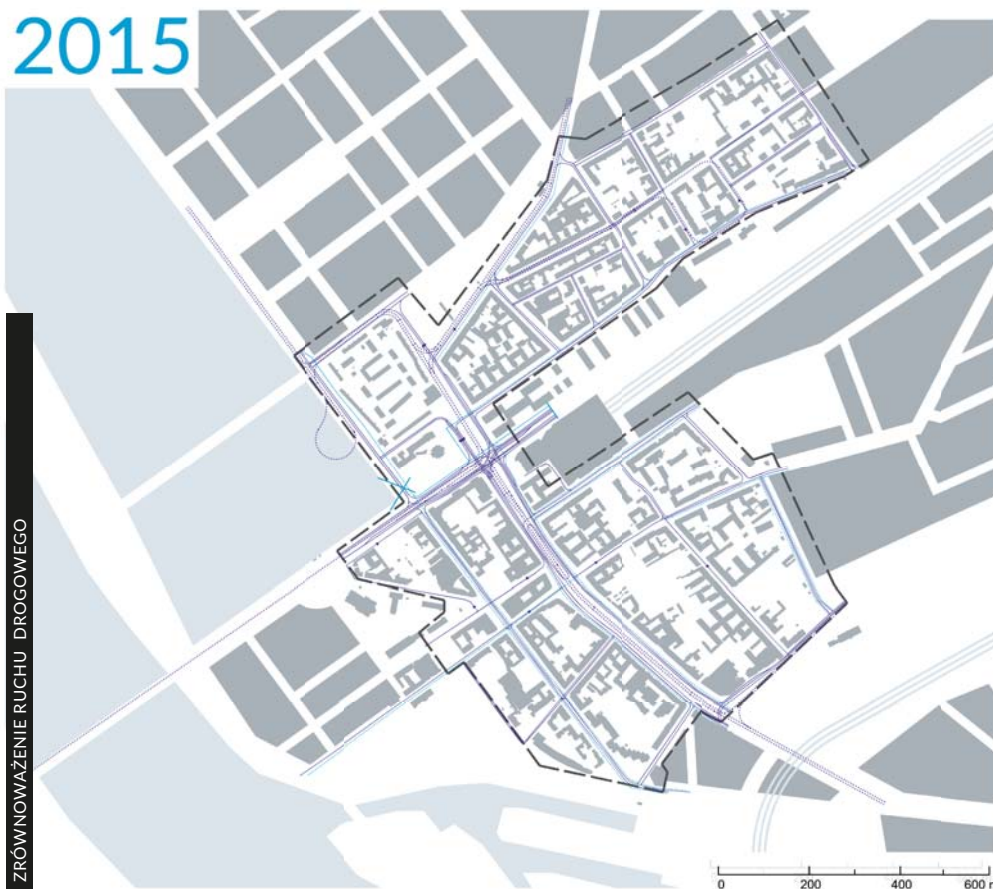
2009

ORGANIZACJA RUCHU PRZED BUDOWĄ METRA PLAC WILEŃSKI



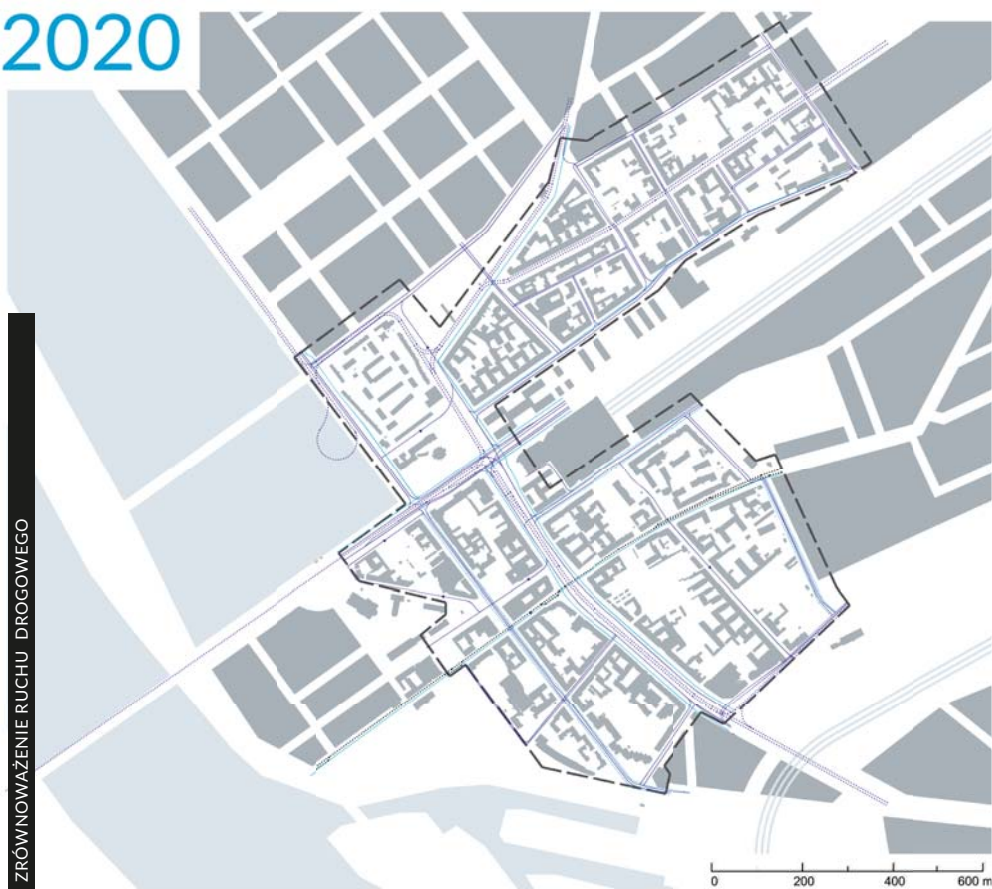
2015

ZRÓWNOWAŻENIE RUCHU DROGOWEGO



2020

ZRÓWNOWAŻENIE RUCHU DROGOWEGO



2015

Re:PRAGA

