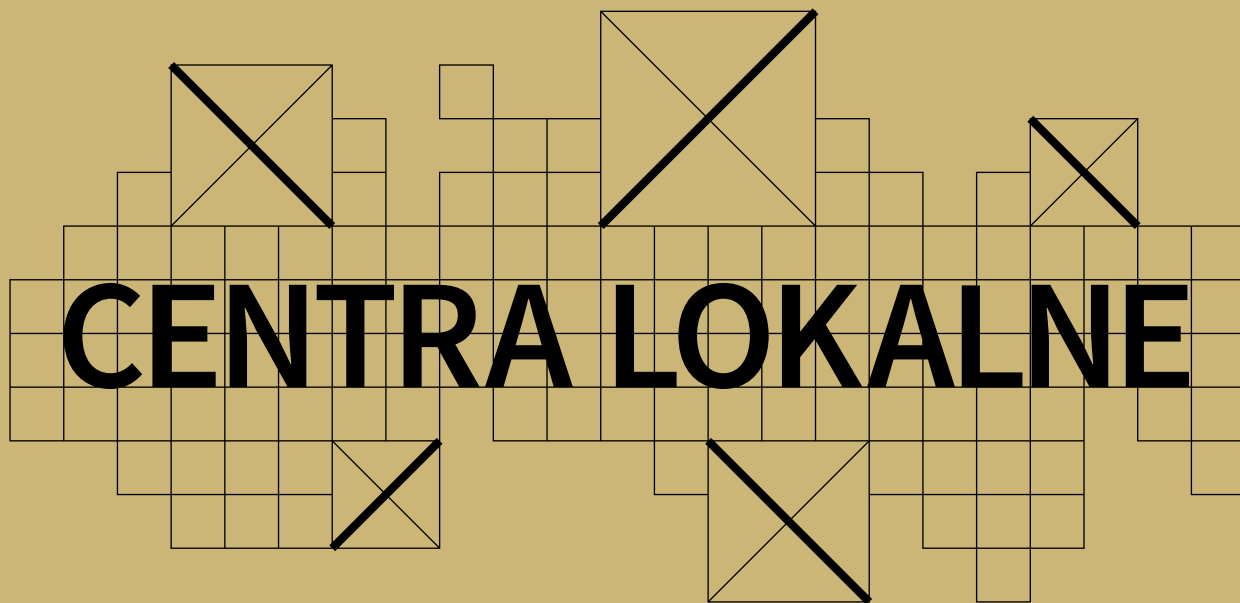
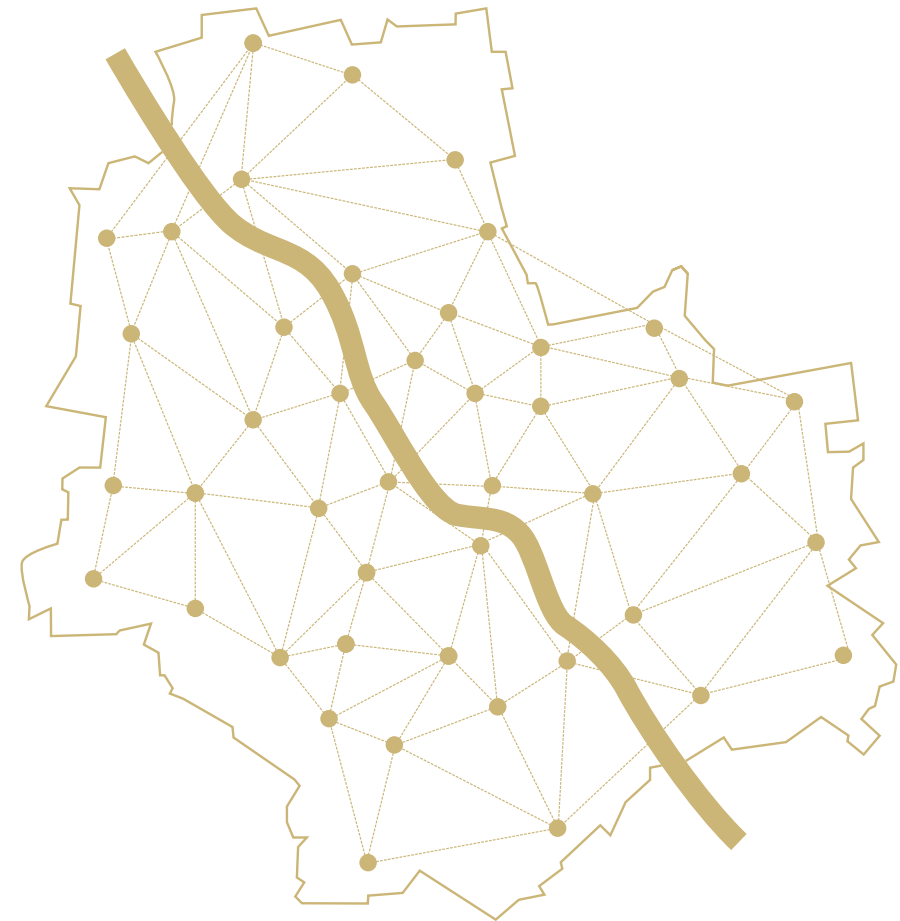




STUDIUM KONCEPCYJNE
dotyczące centrów
lokalnych w Warszawie

Oddział Warszawski Stowarzyszenia
Architektów Polskich



Studium koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie

Wyniki warsztatów eksperckich zorganizowanych
przez Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich
na zlecenie Biura Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego
m.st. Warszawy

Spis treści

1. Wstęp 6

Krzysztof Domaradzki, Anna Domaradzka

2. Definicja i funkcje centrum lokalnego 10

Anna Domaradzka, Katarzyna Sadowy

3. Metoda pracy warsztatowej 16

Marlena Happach

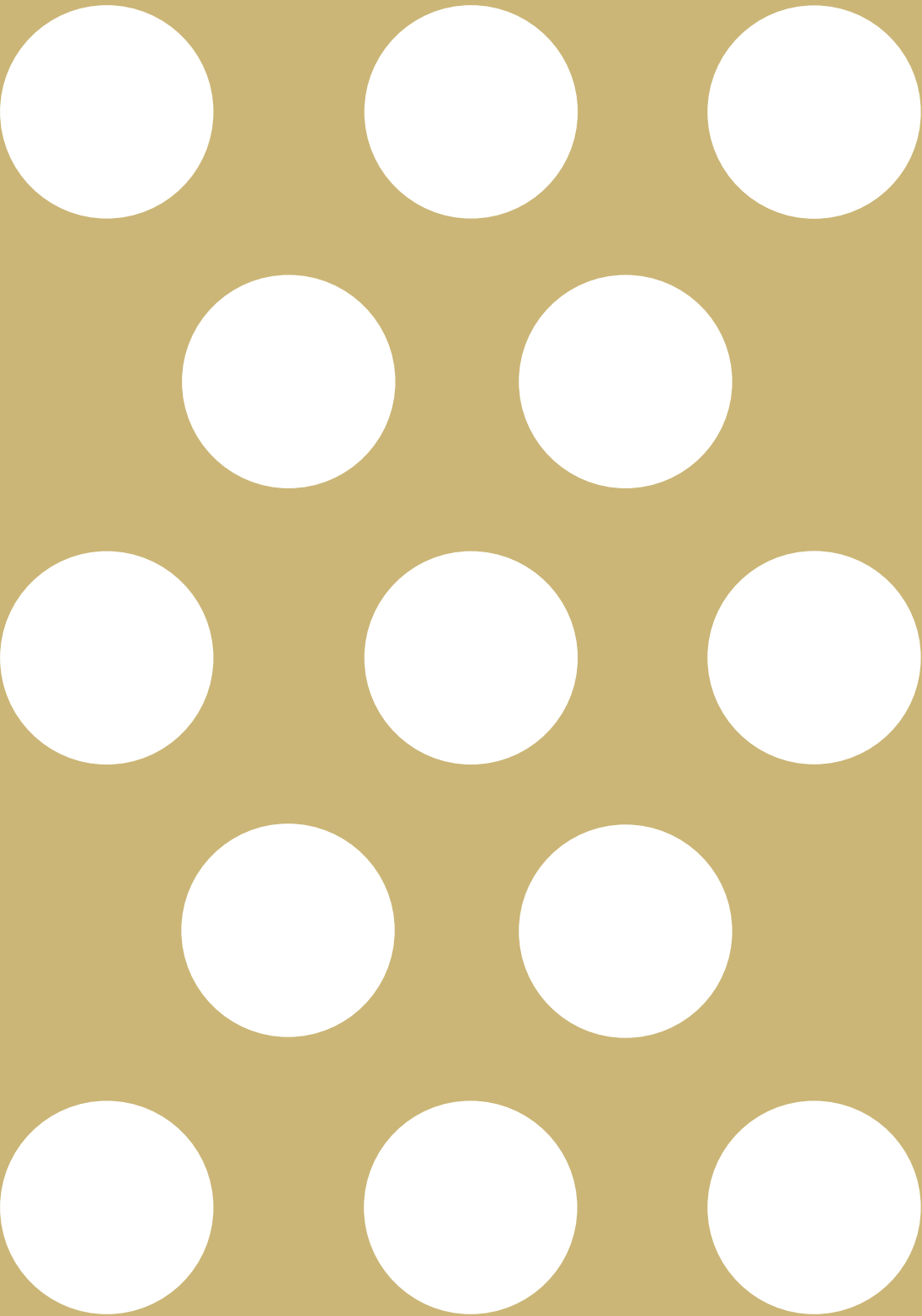
4. Sieć i typy centrów lokalnych 22

Marlena Happach, Katarzyna Sadowy

5. Wybrane centra lokalne 60

Anna Domaradzka, Marlena Happach, Katarzyna Sadowy,
Marek Sawicki, Aleksandra Wasilkowska

6. Aneks 116



Wstęp

Krzysztof Domaradzki, Anna Domaradzka

**Miasto to bowiem
zarówno układ
przestrzenny, jak
i życie społeczne
– codzienna
aktywność
mieszkańców,
która opiera się
na wymianie**

1

Rozwój miast w Europie dokonuje się obecnie głównie poprzez poprawę ich wewnętrznej struktury. Miasta nie tyle rozbudowują się terytorialnie, co przekształcają wewnętrznie, co podnosi jednocześnie standard życia mieszkańców. W ten europejski trend poprawy jakości życia wpisuje się również Warszawa, która jest miastem o bardzo niejednorodnej strukturze przestrzennej i społecznej.

Jednym z przejawów zróżnicowania tkanki miejskiej Warszawy jest to, że na dużych obszarach brakuje wykształconych centrów lokalnych – miejsc codziennych kontaktów członków małych społeczności. Miasto to bowiem zarówno układ przestrzenny, jak i życie społeczne – codzienna aktywność mieszkańców, która opiera się na wymianie. Oba te czynniki składają się na pełnowartościowe życie miasta i jego przyjazność dla mieszkańców.

Kontakty międzyludzkie, które ogniskują się w przestrzeni miejskiej rozgrywają się w przypadku Warszawy na dwóch poziomach – metropolitalnym i lokalnym. W związku z tym także rozwój miasta musi przebiegać równolegle na tych dwóch poziomach, zarówno w warstwie przestrzennej, jak i społecznej.

Przekształcenia wewnętrznej struktury Warszawy powinny więc z jednej strony obejmować ścisłe centrum, a z drugiej lokalne centra, z których mieszkańcy korzystają na co dzień. Są to miejsca bliższe człowiekowi niż wielkomiejskie centrum, w którym przebywa się raczej okazjonalnie. Jednak istniejące w sieci przestrze-

ni publicznych obszary węzłowe, które miałyby szansę stać się centrami lokalnymi, są na ogół nieukształtowane, a ich program usługowy jest niepełny. Ten niezrealizowany potencjał utrudnia rozwój lokalnego życia społecznego czy zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców.

Dlatego tak ważne jest, by podnoszenie jakości życia w mieście było realizowane zarówno w wymiarze metropolitalnym, służącym dwumilionowej metropolii, jak i lokalnym, przekładającym się na codzienne funkcjonowanie mieszkańców poszczególnych dzielnic. Dokonujące się na obu tych poziomach przemiany powinny służyć temu, żeby w mieście było bardziej przyjaźnie, żeby mieszkańcy czuli się w nim lepiej.

Właśnie w tę potrzebę wypisuje się projekt „Warszawskie Centra Lokalne”, którego pierwszym celem było zdefiniowanie pojęcia centrum lokalnego w kontekście Warszawy i potrzeb jej mieszkańców. Drugim celem było natomiast wytypowanie miejsc stanowiących potencjalne centra lokalne, ze względu na ich lokalizację, ukształtowanie przestrzenne, a także możliwości koncentrowania w nich życia społecznego. Ważnym czynnikiem określającym ten potencjał było również to, czy badane obszary odgrywają już jakąś rolę w świadomości mieszkańców i czy są obecnie miejscem mniej lub bardziej spontanicznych spotkań i działań oddolnych.

Przyjęta metoda pracy polegała zarówno na analizach układu przestrzennego miasta, jak i badaniach sposobu funkcjonowania poszczególnych miejsc w jego strukturze. W pierwszej

fazie przeprowadzono analizę sieci przestrzeni publicznych w Warszawie i wytypowano w niej miejsca węzłowe. W analizach brane było pod uwagę kryterium położenia w strukturze miasta oraz ukształtowanie przestrzenne poszczególnych miejsc. Sprawdzano przede wszystkim czy mają one już określoną i ukształtowaną formę urbanistyczną lub dadzą się przekształcić w zorganizowaną przestrzeń publiczną.

Wytypowano także miejsca, które w układzie przestrzennym miasta w naturalny sposób odgrywają rolę miejsc kontaktów – są to zwykle skrzyżowania ulic, rejonów przystanków komunikacji publicznej, ale również miejsca oferujące atrakcyjny program usługowy, przyciągający mieszkańców. Przykładem takich centrowych obiektów mogą być targowiska, pawilony handlowe, a także miejsca związane z kulturą czy rekreacją.

W pierwszym etapie prac przeprowadzono analizę struktury przestrzeni publicznej Warszawy. Pozwoliły one zidentyfikować ponad dwieście miejsc o charakterze węzłowym, które odgrywają ważną rolę w sieci przestrzeni publicznej. W analizach brano pod uwagę ich znaczenie w strukturze przestrzennej miasta oraz możliwość uatrakcyjnienia istniejącej przestrzeni publicznej. Jak pokazują badania, ludzie dobrze czują się w ukształtowanej przestrzeni o wyraźnie określonych granicach – dlatego dla podniesienia jakości życia społecznego ważne jest tworzenie przestrzeni miejskich w formie wnętrza urbanistycznych.

W drugim etapie analiz zbadano sposób definiowania centrum lokalnego przez mieszkańców, tak aby wybór lokalizacji uwzględniał ich odczucia i doświadczenia. Na podstawie informacji zebranych w trakcie spotkań z mieszkańcami i aktywistami miejskimi oraz za pośrednictwem mediów społecznościowych zidentyfikowano miejsca, które funkcjonują w świadomości mieszkańców różnych dzielnic Warszawy jako istniejące albo potencjalne centra lokalne.

Powiązanie wyników uzyskanych w pierwszym i drugim etapie prac pokazało wyraźną zbieżność

między kryteriami urbanistycznymi a społecznymi. W bardzo wielu wypadkach wnioski zebrane w pierwszym i drugim etapie pokrywały się ze sobą, choć były też sytuacje, gdy mieszkańcy wskazywali miejsca istotne z ich subiektywnego punktu widzenia, mimo że nie miały one cech centrum lokalnego według kryteriów urbanistycznych.

Wnioski z analiz przestrzennych i zebranych opinii aktywistów, w połączeniu z dyskusją w czasie warsztatów, posłużyły do dalszego sprecyzowania kryteriów, określających cechy, które powinny spełniać centra lokalne. W wyniku dyskusji przyjęto następujące kryteria definiujące pojęcie centrum lokalnego:

- zawierają element powszechnie dostępnej przestrzeni publicznej;
- są wielofunkcyjne (z możliwością wymienności funkcji w zależności np. od pory dnia czy roku);
- znajdują się w niewielkiej odległości od miejsc zamieszkania (10-15 min spaceru);
- służą wymianie: handlowej, intelektualnej, społecznej;
- mają program/ofertę dla różnych grup wiekowych i społecznych;
- łączą ludzi, budują lokalną wspólnotę;
- mają przyjemną, ładną formę urbanistyczną;
- mają swój niepowtarzalny charakter, budujący lokalną tożsamość.

W trzecim etapie prac, wszystkie 253 miejsca wytypowane na podstawie wyłonionych kryteriów poddano wizji lokalnej połączonej z audytem przestrzennym. Chodziło o zidentyfikowanie miejsc, gdzie za pomocą dostępnych nakładów oraz w przewidywalnym czasie można będzie uzyskać pożądane efekty składające się na wyraźną poprawę standardu przestrzennego.

W czasie wizji lokalnej uwzględniono takie czynniki jak: możliwości przekształceń, stosunek spodziewanych efektów do poniesionych nakładów, możliwe zmiany urządzenia terenu i programu użytkowania (w tym wprowadzenia nowych funkcji), problemy własnościowe oraz logistyczne i formalne związane z przekształcaniem obszaru

(np. konieczność przebudowy infrastruktury drogowej bądź pozyskiwania terenu). W ten sposób zidentyfikowano 167 lokalizacji o bardzo zróżnicowanym potencjale, wykazujących cechy centrum lokalnego.

Wykonane w ostatniej fazie analizy pozwoliły wyłonić 32 lokalizacje, które po uwzględnieniu wszystkich kryteriów dają zdaniem autorów największe szanse osiągnięcia poprawy standardu przestrzennego przy przewidywanych nakładach. Trudno jest określić cechy wspólne dla wszystkich wskazanych miejsc, ze względu na różnicę ich potencjału. Niektóre mają niezbyt rozwiniętą infrastrukturę, ale mogłyby nabrać cech centrum lokalnego dzięki poprawie jakości przestrzeni publicznej. Inne mają przede wszystkim charakter węzłów komunikacyjnych, znajdujących się na codziennych szlakach poruszania się mieszkańców. Są z natury rzeczy bardzo uczęszczane, a wzbogacenie programu może przyczynić się do lepszego ich funkcjonowania. Jeszcze inne służą obecnie codziennej rekreacji mieszkańców.

W efekcie, miejsca wytypowane jako potencjalne lub wymagające inwestycji centra lokalne reprezentują różne obszary miasta, które ze względów funkcjonalnych przekształcają się w ogniska lokalnej aktywności. Są więc wśród nich miejsca o ukształtowanej formie urbanistycznej, ale ubogie w funkcje, leżące na szlakach komunikacyjnych, ale o mało atrakcyjnej przestrzeni pu-

blicznej, czy w końcu oferujące atrakcyjne funkcje handlowe, ale niewiele poza tym. Ważne okazały się też miejsca oferujące rekreację, gdzie wzbogacenie programu może zapewnić życie społeczne w pełniejszym wymiarze.

Jednym z dodatkowych kryteriów wyboru była poprawa układu sieciowego centrów lokalnych (w odniesieniu do powierzchni terenu i ilości mieszkańców, którym mają służyć), w związku z czym priorytetowo potraktowano miejsca, które wyraźnie mogą podnieść jakość życia społecznego w mniej centralnych obszarach miasta.

Zgłoszone lokalizacje były weryfikowane pod kątem kwestii własności, a także ewentualnych kolizji z planowanymi inwestycjami (stanu roszczeń, zobowiązań formalno-prawnych), w celu ostatecznego wytypowania 10 miejsc, w których w pierwszej kolejności przeprowadzone zostaną konieczne inwestycje.

Planowane działania, mające na celu wzmocnienie bądź wykształcenie centrów lokalnych, będą w każdym przypadku wymagały indywidualnego podejścia i dopasowania do specyfiki lokalnych potrzeb. Ich zakres musi być bowiem dostosowany do sytuacji i konkretnych oczekiwań w stosunku do danego miejsca. Dlatego, już w fazie programowania i tworzenia koncepcji przebudowy, projekty powinny być konsultowane z lokalnymi społecznościami. •



Ryc. 2. CL Chomiczówka przy ul.J. Conrada

2

Definicja i funkcje centrum lokalnego

Anna Domaradzka, Katarzyna Sadowy

Miejsce – magnes.
Miejsce, które budzi
dobre emocje.
Miejsce otwarte
i wielofunkcyjne

Centrum lokalne to zarówno założenie urbanistyczne, jak i miejsce spotkań – ośrodek koncentracji aktywności społecznej i gospodarczej. Dlatego też definicja centrum lokalnego obejmuje kilka jego aspektów.

Aspekt przestrzenny

Centrum lokalne musi być usytuowane w takim miejscu, aby miała do niego dostęp znaczna liczba mieszkańców. Służy temu położenie wśród zabudowy mieszkaniowej, choć niekoniecznie w centrum danej dzielnicy. Centra lokalne działają bowiem w skali osiedla, zespołu ulic, fragmentu dzielnicy i zwykle nie pełnią funkcji węzłowej dla całej dzielnicy.

Dobremu funkcjonowaniu centrum lokalnego sprzyja też obecność transportu publicznego, dzięki któremu może ono służyć większej liczbie użytkowników, zwłaszcza jeżeli usytuowane

jest na trasie ich codziennych przejazdów, np. między miejscem pracy a domem.

Serce dzielnicy, kojarzone przez jej mieszkańców jako miejsce spędzania czasu wolnego, gdzie można znaleźć wsparcie i informacje w różnych dziedzinach. Miejsce z tradycją, ale otwarte na nowe aktywności i ludzi, którzy chcą w tym miejscu działać na rzecz innych. Przyjazna przestrzeń przyciągająca jak magnes.*

Obok lokalizacji, drugim ważnym aspektem centrum lokalnego jest obecność ukształtowanej przestrzeni publicznej. Funkcje pełnione przez centrum nie mogą bowiem ograniczać się do wnętrz budynków i lokali – istotna jest zarówno rola, jak i jakość przestrzeni, która je

Ryc. 3. CL Przyczółek Grochowski przy ul. Ostrzyckiej

CENTRA LOKALNE

* Wszystkie wyróżnione w rozdziale cytaty pochodzą z wypowiedzi uczestników warsztatów.

otacza. Ważne też, aby poszczególne miejsca czy funkcje obecne w centrum lokalnym znajdowały się w niewielkiej odległości względem siebie. Nadmierne rozproszenie funkcji lub sytuacja, w której większość przestrzeni zajęta jest przez komunikację (zwłaszcza szerokie ulice czy parkingi) rozbijają tkankę centrum lokalnego i osłabiają jego oddziaływanie.

Miejsce, gdzie lubię spędzać czas, rozwijając swoje pasje, odpoczywać, poznawać ludzi. Buduje poczucie przywiązania do miejsca zamieszkania.

Istotną cechą centrum lokalnego jest też jego pieszy charakter – to miejsce, gdzie łatwo dotrzeć spacerem, gdzie można się zatrzymać w drodze z przystanku komunikacji miejskiej i łatwo skorzystać z wielu funkcji, nie pokonując przy tym dużych odległości.

Centrum miejskie, ale w skali lokalnej – osiedla, dzielnicy. Miejsce naturalnego ruchu pieszego – bliskość przystanków, sklepów, kawiarni i miejsc wypoczynku.

Miejsce sprzyjające spotkaniom lokalnej społeczności. Miejsce – magnes. Miejsce, które budzi dobre emocje. Miejsce otwarte i wielofunkcyjne.

Aspekt funkcjonalny

Centrum lokalne powinno być wielofunkcyjne. Najlepiej, gdy w jak najszerszym zakresie zaspokaja potrzeby mieszkańców, oferując im możliwość zrobienia codziennych zakupów, dostępu do istotnych usług, edukacji, kultury, służby zdrowia, a także miejsc spotkań i aktywności społecznej czy, w końcu, rozrywki i rekreacji. Można więc na centra lokalne patrzeć jako na miejsce, w którym następuje koncentracja aktywności w skali danej dzielnicy czy osiedla. To miejsce, które rzadko bywa puste, bo zawsze ktoś ma tam coś do załatwienia. Innymi słowy, to obszar, w którym tętni

życie i przez które przewijają się rozmaite grupy użytkowników.

Miejsce zapewniające realizację codziennych potrzeb osób mieszkających w okolicy – to powinno być miejsce zachęcające ludzi do wyjścia z domu nie tylko w celach użytkowych, ale także towarzyskich, rekreacyjnych.

Przestrzeń gromadząca mieszkańców, na którą składają się: plac/placyk z ławkami i zielenią, powierzchnie usługowe (handel, usługi, instytucje), bliskie przystanki komunikacji publicznej, bliskie miejsca pracy.

Centrum lokalne jest to miejsce, gdzie mogą spędzać czas ze swoimi znajomymi, rodziną. Powinno być to miejsce, gdzie można wypocząć, ale i „rozerwać się”. Może posiadać wiele restauracji, kawiarni, sklepów, parków, być przyjemnym miejscem spotkań.

Dzięki wielości oferowanych przez centrum lokalne funkcji, mieszkańcy nie muszą pokonywać dużych odległości (np. jechać do centrum miasta), żeby załatwić codzienne sprawunki czy inne istotne potrzeby. Rolą centrum lokalnego ma być przy tym nie tylko ułatwienie dostępu do rozmaitych usług i produktów, ale także umożliwienie spędzenia czasu w sposób ciekawy, także z rodziną czy ze znajomymi. Dlatego też niezbędnym elementem centrum lokalnego są różnego rodzaju „przystanki”, miejsca, w których można umówić się na spotkanie bądź spontanicznie zatrzymać. Taką rolę mogą odgrywać kawiarnie, skwery, kluby sąsiedzkie etc. Poza aktywizacją społeczną mieszkańców, centrum lokalne powinno być także miejscem koncentracji lokalnej przedsiębiorczości oraz miejsc pracy. Rozwój lokalnej przedsiębiorczości w naturalny sposób przekładałby się również na różnorodność funkcji. Pozwoliłoby to zbudować silniejszą tożsa-

mość lokalną, ale także ograniczyć czas spędzony na dojazdy do pracy.

To miejsce w mojej dzielnicy, gdzie znajdują się potrzebne mi usługi. Można też nazwać to skupiskiem różnych sklepów, kawiarni, salonów, które dostępne są i skierowane do większości mieszkańców dzielnicy.

To miejsce, z którym identyfikują się mieszkańcy i użytkownicy terenów sąsiednich. Wielofunkcyjna przestrzeń publiczna i społeczna, bezpieczna, półotwarta, odwiedzana przez różnych ludzi. Oferująca różne aktywności, najlepiej przez całą dobę.

Miejsce, które nie jest puste, a pełne ruchu.

Funkcjonalność centrum lokalnego powinna łączyć się z jego otwartością, której ważnym aspektem jest wielopokoleniowość i pluralizm. Innymi słowy centrum przyciągać powinno mieszkańców bez względu na wiek, płeć, sytuację rodzinną czy materialną. Warunkiem otwartości jest też przyjazność względem różnych użytkowników i dostępność przestrzeni publicznej dla wszystkich, w tym osób starszych czy osób o ograniczonej mobilności, ale i mniej zamieszkałych. Żeby spełnić ten warunek, funkcje pełnione przez centrum lokalne nie mogą mieć wyłącznie charakteru komercyjnego. To szczególnie ważne w odniesieniu do przestrzeni publicznej – musi ona zachęcać do przebywania w niej nie tylko na zasadach odpłatności, np. wówczas, gdy miejsca siedzące zapewnione są przez ogródki kawiarni lub restauracji.

Przestrzeń otwarta, integrująca mieszkańców, dostępna również dla osób, których nie stać na korzystanie z pewnego rodzaju centrów lokalnych, które tworzą klubokawiarnie.

Miejsce do spotkań, gdzie można spędzić czas, nie wydając pieniędzy.

Centrum szeroko rozumianych działań społecznych, kulturalnych i edukacyjnych, adresowanych do zróżnicowanego grona odbiorców. Działań dostępnych bez względu na zasobność portfela.

Aspekt społeczny

Centrum lokalne pełni ważną funkcję społeczną, umożliwiając okolicznym mieszkańcom spotkanie się, wzajemne poznanie się i integrację. Obszar ten powinien więc dawać możliwość realizowania różnego rodzaju inicjatyw społecznych oraz pozostać otwarty dla wszystkich grup osób, które chciałyby z niego skorzystać. Tym samym centrum lokalne może w różnoraki sposób przyczyniać się do budowy kapitału społecznego: poprzez wzmacnianie lub tworzenie tożsamości lokalnej i więzi sąsiedzkich; poprzez budowanie współodpowiedzialności za przestrzeń i poczucia sprawczości w odniesieniu do tego, co nas otacza; poprzez wyrabianie w mieszkańcach umiejętności wspólnego korzystania z przestrzeni, wspólnie z ludźmi różniącymi się wiekiem, stylem życia, sytuacją ekonomiczną czy pochodzeniem etnicznym lub narodowym.

To miejsce, w którym warto się zatrzymać, które sprzyja zawiązywaniu i wzmacnianiu więzi społecznych.

Poprzez koncentrację różnego rodzaju istotnych funkcji, centrum lokalne staje się też miejscem intensyfikacji życia publicznego. Tym samym służy budowie tożsamości lokalnej, utrwalając relacje sąsiedzkie i tworząc wspólny punkt odniesienia dla okolicznych mieszkańców. Centrum lokalne ma więc ułatwiać identyfikowanie się z daną dzielnicą czy obszarem miasta, wpływając na tworzenie się poczucia wspólnoty lokalnej. Tak rozumiane centrum lokalne nadaje przestrzenny i funkcjonalny wymiar codziennemu funkcjonowaniu społeczeństwa obywatelskiego.

Miejsce spotkań mieszkańców, gdzie mogą wymienić się poglądami, doświadczeniami, umiejętnościami, informacjami i zainteresowaniami. To miejsce, w którym tworzy się i rozwija wspólnota ludzi odpowiedzialnych za przestrzeń, w której żyją.

Funkcja społeczna związana jest też z lokalną specyfiką centrum. Przestrzeń i miejsca o charakterze ponadlokalnym, zwłaszcza w centrum miasta, również cechują się wysoką koncentracją różnorodnych funkcji i wartościową przestrzenią publiczną, dają możliwość spotkań i wymiany o charakterze gospodarczym, społecznym, intelektualnym. Służy ona jednak bardzo zróżnicowanym grupom, w niewielkim zaś zakresie lokalnym wspólnotom mieszkańców – raczej osobom, które w centrum pracują, załatwiają różne sprawy lub przyjeżdżają po to, aby korzystać z funkcji charakterystycznych dla centrum wielkomiejskiego. Z kolei centra lokalne mają służyć przede wszystkim mieszkańcom danego obszaru, niekoniecznie zaś przyciągać osoby z innych części miasta.

Aby spełniać wyżej wymienione warunki centrum lokalne powinno:

- obejmować przestrzeń publiczną wraz z otaczającymi ją budynkami, w których zlokalizowane są różnorodne funkcje służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców;
- być zróżnicowane pod względem funkcjonalnym – zarówno w lokalach/budynkach, jak i w samej przestrzeni miejskiej występują funkcje handlowe, usługowe, kulturalne, rekreacyjne;
- służyć różnorodnej wymianie: społecznej, gospodarczej, kulturalnej czy intelektualnej;
- służyć wszystkim mieszkańcom – osobom w różnym wieku, o różnych potrzebach i zainteresowaniach;
- wzmacniać więzi społeczne poprzez sprzyjanie spotkaniom mieszkańców, zarówno osób podobnych do siebie, jak i od siebie różnych;
- znajdować się w odległości 5–10 minut spaceru od miejsca zamieszkania dużej grupy mieszkańców,

- wzmacniać tożsamość lokalną – zarówno poprzez kreowanie relacji między ludźmi, jak i wyrazisty charakter miejsca;
- być atrakcyjne pod względem estetycznym, architektonicznym i urbanistycznym;
- być otwarte na eksperyment i nowe rozwiązania.

Tak sformułowana definicja centrum lokalnego opiera się z jednej strony na wiedzy teoretycznej opisującej zasady planowania miast i wzmacniania lokalnej aktywności, z drugiej – na obserwacji i analizie istniejących centrów lokalnych, z trzeciej zaś na wynikach ankiety wypełnianej przez uczestników trzech kolejnych warsztatów z mieszkańcami i aktywistami.

Badanie ankietowe nie miało charakteru ilościowego, nie było też reprezentatywne dla wszystkich mieszkańców Warszawy, służyło natomiast uporządkowanemu zebraniu opinii uczestników warsztatów, zwłaszcza tych, którzy nie zabierali publicznie głosu. W sumie ankiety wypełniło 67 osób, w tym 57 dorosłych oraz 10 uczniów liceum i gimnazjum. Większość z badanych miała wykształcenie wyższe, przeważały kobiety oraz osoby poniżej 40 roku życia. Badani reprezentowali zwykle nieformalną grupę sąsiedzką, lokalne stowarzyszenia mieszkańców, radę dzielnicy lub radę osiedla, spółdzielnię lub wspólnotę mieszkaniową. Kilka osób deklarowało również, że reprezentują organizację pozarządową bądź instytucję kultury. Zdaniem badanych uczestników warsztatów podstawową funkcją centrum jest spełnianie potrzeb lokalnej społeczności, ale bez wykluczania osób przyjezdnych. Centrum lokalne ma być miejscem, w którym zgodnie koegzystują zarówno potrzeby mieszkańców (osiedla, dzielnicy i miasta jako całości), jak i przyjezdnych – w tym turystów, dojeżdżających pracowników oraz drobnych i średnich przedsiębiorców działających w danej okolicy. Jak podkreślał jeden z badanych „dzięki otwarciu się centrów lokalnych na grupy przyjezdnych nie tworzy się lokalnych gett jedynie dla określonej wspólnoty”. Ze względu na dużą wagę funkcji społecznej, istotnym aktorem centrum lokalne-

go powinny być lokalne grupy sąsiedzkie, stowarzyszenia mieszkańców, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe.

Definicja centrum lokalnego prezentowana przez uczestników spotkań zdecydowanie wychodziła więc poza jego funkcje komercyjne czy usługowe, co podkreśla znaczenie tego typu miejsc dla budowania lokalnego życia społecznego, tożsamości lokalnej i więzi sąsiedzkich.

W praktyce proponowane w ankietach definicje opisują centrum lokalne jako miejsce spotkań łącznie w sobie przestrzeń publiczną (w tym infrastrukturę i meble miejskie), węzeł komunikacyjny (generujący przepływ osób) i sieć różnorodnych usług (sklepy, kawiarnie, restauracje, instytucje kultury etc.). Centrum lokalne jest też silnie utożsamiane z miejscem wymiany – produktów, dóbr, myśli, umiejętności, doświadczeń. Chodzi zarówno o wymianę handlową, jak i społeczną, międzyludzką, która sprzyja integracji mieszkańców i innych użytkowników centrum lokalnego.

Zarówno wyniki ankiety, jak dyskusje z aktywistami pokazują, że oprócz posiadania otwartej przestrzeni warto, by centrum lokalne czymś się wyróżniało, miało punkt charakterystyczny, który nadaje mu niepowtarzalny charakter i tym samym buduje poczucie lokalności. Jeden z uczestników mówił o potrzebie zastosowania zarówno odpowiedniej – ludzkiej – skali (w sensie infrastruktury i wysokości zabudowy), jak i zasadności istnienia dominanty lub atrakcji architektonicznej lub funkcjonalnej. Taką rolę może odgrywać charakterystyczny budynek czy element infrastruktury, sztuka w przestrzeni publicznej (rzeźba, instalacja, mural, etc.) czy ciekawie zagospodarowany skwer.

Co ciekawe, w przeprowadzonych ankietach stosunkowo rzadko pojawiały się kwestie związane z rekreacją, także komercyjne czy handlowe elementy centrum lokalnego nie były wymieniane jako pierwszoplanowe. Wynika to zapewne z profilu uczestników warsztatów, z których większość zaangażowana była w lokalną działalność spo-

łeczną; traktowała więc ją w sposób priorytetowy. Podkreślano, że centrum lokalne powinno być miejscem, wokół którego naturalnie skupia się dana społeczność, które jest odwiedzane na co dzień przez mieszkańców z najbliższej okolicy, gdzie robi się zakupy, spotyka sąsiadów, załatwia drobne sprawy. Jak zauważył jeden z badanych, centrum lokalne powinno pełnić podobne funkcje, co tradycyjny rynek miejski, być miejscem realizacji podstawowych potrzeb, a także obszarem, wokół którego zlokalizowane są instytucje edukacyjne i kulturalne. Wśród ważnych cech centrum lokalnego wymieniano również bezpieczeństwo, przyjazny charakter, magnetyzm, możliwość relaksu i rozrywki.

W innym pytaniu poprosiliśmy o zaznaczenie, na ile w okolicy ich zamieszkania potrzebne są różne elementy mogące stanowić część centrum lokalnego. Zdecydowanie najczęściej wskazywano na potrzebę stworzenia przestrzeni otwartej, gdzie można usiąść na ławce. Na drugim miejscu znalazły się miejsca spotkań mieszkańców (np. świetlice czy kluby sąsiedzkie). Ponad połowa badanych wymieniła jako zdecydowanie potrzebne zarówno kawiarnie, jak i skwer czy zieleniec. Na trzecim miejscu pod względem potrzeb wskazywano plac zabaw dla dzieci, przestrzeń, gdzie można zrobić codzienne zakupy oraz przystanki komunikacji miejskiej. Co piąty uczestnik podkreślał potrzebę wyposażenia centrum lokalnego w obiekt sportowy, najczęściej w boisko, basen bądź siłownię plenerową, stół do gry w ping-ponga czy tor do gry w bule.

Pytani wprost, jakie elementy powinno ich zdaniem zawierać centrum lokalne, by dobrze spełniać potrzeby mieszkańców, badani najczęściej wymieniali tereny otwarte (zielone, z miejscami do siedzenia), jak i zadaszone miejsca spotkań (takie jak kawiarnia czy klub sąsiedzki). Na dalszych miejscach wymieniano przystanki komunikacji miejskiej, place zabaw dla dzieci, punkty usługowe i lokale gastronomiczne oraz targowiska (każde z nich wymieniała ponad połowa badanych).•

3

Metoda pracy warsztatowej

Marlena Happach

**Nawet najlepiej
rozwiązane
pod względem
architektonicznym
miejsce pozostaje
martwe, jeżeli
nie wypełnią go
realne aktywności**

Podstawowym celem tego projektu jest stworzenie bazy wiedzy całej sieci centrów lokalnych, ich charakteru i potencjału rozwoju, poprzez wyszukanie centrów lokalnych, zarówno już istniejących, jak i potencjalnych (jeszcze słabo rozwiniętych), analiza sieci centrów lokalnych w Warszawie, zbadanie poszczególnych lokalizacji i poszukiwanie potencjalnych scenariuszy ich rozwoju. Dodatkowym zadaniem jest przygotowanie listy 10 lokalizacji, które jako zespół chcielibyśmy rekomendować do objęcia pilotażowym programem; jest on pierwszym etapem szerszej zaplanowanych działań budowania Warszawy policentrycznej.

Przyjęty został następujący harmonogram działania:

1. budowa definicji centrum lokalnego jako miejsca służącego społeczności lokalnej, sprzyjającego nawiązywaniu relacji społecznych i sąsiedzkich oraz tworzącego dostępną i otwartą przestrzeń do wspólnego spędzania czasu wolnego;
2. zgromadzenie informacji o lokalizacji istniejących i potencjalnych centrów lokalnych w Warszawie na podstawie wiedzy zespołu pro-

jektowego oraz wiedzy uczestników spotkań roboczych;

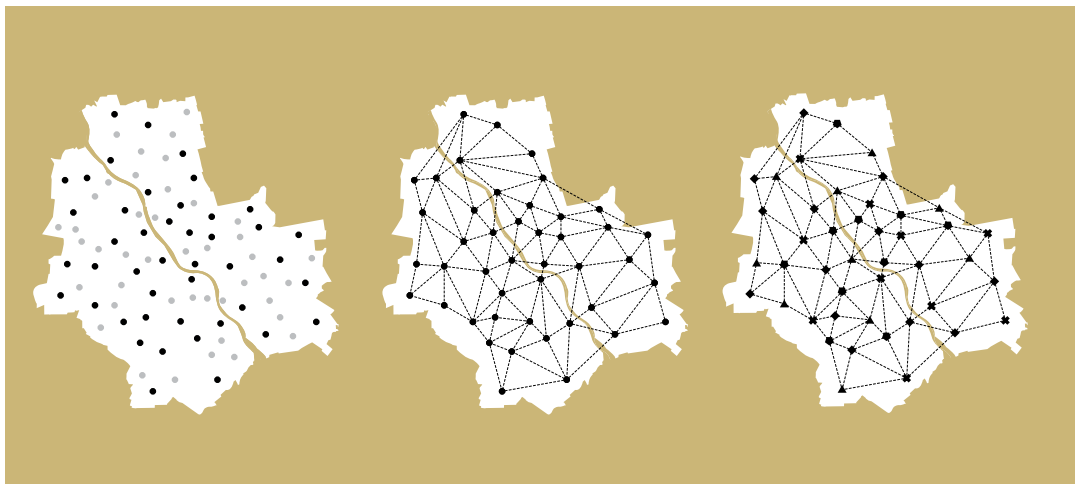
3. analiza zebranych lokalizacji, weryfikacja przyjętej definicji;

4. badanie typologii centrów i ich wzajemnych zależności;

5. określenie problemów i możliwości przekształceń centrów lokalnych w Warszawie, przygotowanie modelowych scenariuszy działań;

6. wybór lokalizacji do programu pilotażowego – spełniających dodatkowe kryteria, umożliwiające realizację zmian w określonym czasie i budżecie.

Zadanie, z jakim zwrócono się do Oddziału Warszawskiego SARP było zadaniem eksperckim, skierowanym do architektów i urbanistów. Od początku jednak zdawaliśmy sobie sprawę, że przestrzenna definicja centrum nie oddaje wszystkich jego właściwości i nawet najlepiej rozwiązane pod względem architektonicznym miejsce pozostaje martwe, jeżeli nie wypełnią go realne aktywności. Właśnie dlatego w zespole znalazły się także osoby reprezentujące nauki społeczne – socjologię i ekonomię. Określając



cechy idealnego centrum przyjęliśmy, że obok takich czynników jak sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej czy odpowiednie funkcje, poszukujemy miejsc z autentyczną aktywnością ludzi. Zwróciliśmy się o pomoc do samych mieszkańców i miejskich aktywistów, prosząc o przedstawienie nam przykładowych lokalizacji centrów lokalnych.

Cały proces zaplanowany został jako warsztat. Od początku mieliśmy świadomość, że definicja centrum lokalnego jest płynna a zmiany w mieście bardzo dynamiczne. Wyniki naszych analiz na bieżąco prezentowaliśmy poprzez internetową mapę i spotkania robocze. Odbiór mieszkańców skupiał się głównie na wyborze centrów lokalnych do fazy pilotażu oraz na miejscach koncentracji aktywności lokalnej, co jest zupełnie zrozumiałe. Z tego też wynikał fakt, że bardzo często, jak okazało się już w toku projektu, termin „centrum lokalne” utożsamiany jest z „centrum aktywności lokalnej”, czyli rodzajem inicjatywy społecznej w formie klubu czy świetlicy, gdzie mieszkańcy spotykają się, żeby wspólnie działać na rzecz swojej społeczności albo po prostu miło spędzać czas. Tak rozumiane „centrum lokalne” jest oczywiście przedsięwzięciem wartościowym i potrzebnym w mieście, jednak jest dużo węższe niż cen-

tra lokalne badane w ramach tego projektu. Sąsiedzki klub może być elementem centrum lokalnego w znaczeniu przestrzennym, ale jako pojedynczy lokal w budynku nie ma na tyle silnego wpływu na przestrzeń, by samodzielnie centrum wytworzyć.

Zadaniem zespołu było zachowanie perspektywy zarówno lokalnej, jak i ogólnomiejskiej, wybór miejsc, które w najpełniejszy sposób mogłyby odpowiadać potrzebom pilotażu i posłużyć w przyszłości do wzmocnienia sieci centrów lokalnych w całej Warszawie. Należy przy tym zaznaczyć, że projekt pokazał, jak silna jest aktywność mieszkańców, zwłaszcza w niektórych dzielnicach i jak duża potrzeba zaangażowania w kształtowanie otaczającej ich przestrzeni. Stanowi to z pewnością kapitał społeczny, który może bardzo korzystnie oddziaływać na funkcjonowanie centrów lokalnych. Już teraz nie powstają one w próżni, ale w odpowiedzi na bardzo konkretne zapotrzebowanie mieszkańców.

Lista wszystkich lokalizacji zebranych przez ekspertów i zgłaszanych w ramach spotkań roboczych na udostępnionej mapie, a także przez mail czy profil na FB zmieniała się stale – na bieżąco typowane lokalizacje były weryfikowane i łączone, ponieważ wiele miejsc

Ryc. 5. Od informacji o lokalizacjach poprzez analizę do programu pilotażowego

zgłaszano wielokrotnie pod różnymi nazwami. W szczytowym momencie na liście znalazło się ponad 500 lokalizacji jednocześnie, ale niektóre z nich odnosiły się w rzeczywistości do tych samych miejsc. Po ujednoliceniu naliczyliśmy 253 miejsc, które podzieliśmy na dzielnice i poddaliśmy dalszej analizie. Jak się okazało, 86 z nich nie spełniało przyjętych przez zespół kryteriów, na mapie pozostało więc 167 centrów lokalnych.

Konsekwentnie staraliśmy się stosować do przyjętej wcześniej definicji. Do dalszych badań nie kwalifikowaliśmy więc miejsc, które nie spełniały kryteriów. Warto jednak zaznaczyć wyraźnie, że nie uważamy tych miejsc za mniej wartościowe czy w mieście niepotrzebne.

Czym więc nie jest centrum lokalne zdefiniowane na potrzeby tego projektu? Z dalszych analiz wyłączono:



- Miejsca o charakterze ponadlokalnym – o znaczeniu ogólnomiejskim a nawet krajowym, np. Pałac w Wilanowie, Świątynia Opatrzności Bożej czy przedpole Szkoły Głównej Handlowej, a także place miejskie o znaczeniu ponadlokalnym – np. plac Puławski, plac Konstytucji;

- Centra handlowe. Odrzucone zostały duże kubaturowe obiekty handlowe lub handlowo-biurowe bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół np. Galeria Bemowo, Anopol Factory, Galeria Mokotów;

Ryc. 6. Czym nie jest centrum lokalne w tym projekcie

- Lokalizacje odizolowane od zabudowy mieszkaniowej. Centra lokalne służyć mają wytworzeniu społeczności lokalnej; niezbędnym elementem centrum lokalnego jest stała grupa użytkowników. Potencjału centrum lokalnego nie mają lokalizacje, gdzie mieszkańców w sąsiedztwie nigdy nie będzie (np. w obszarach cennych przyrodniczo jak polana piknikowa na Młocinach czy w Golędzinowie). Na tym etapie odrzucone zostały też lokalizacje, gdzie obecnie mieszkańców nie ma, choć mogą być w dalszej przyszłości, chyba, że budowa zabudowy mieszkaniowej jest już rozpoczęta;
- Ponadlokalne tereny zieleni i rekreacji – np. Pole Mokotowskie, Morskie Oko czy plaże nad Wisłą;
- Węzły komunikacyjne – duże skrzyżowania zdominowane przez ruch kołowy – np. w Wilanowie skrzyżowanie Al. Wilanowskiej i ul. Przyczółkowej;
- Dworce kolejowe i autobusowe – miejsca o znaczeniu ponadlokalnym, z dużym przepływem pasażerów nie mają potencjału wytworzenia centrum lokalnego, np. Dworzec Zachodni, Stacja Młociny;
- Lokalne kluby i świetlice – pojedyncze lokale, często na wyższych kondygnacjach, bez potencjału wytworzenia przestrzeni publicznej np. Centrum „Bartłomieja” czy Klub Osiedlowy „Surma”;
- Podwórka – przestrzeń o charakterze półpublicznym, często z ograniczonym dostępem, przeznaczona tylko dla mieszkańców i ich gości.

Na tym etapie doprecyzowana została też definicja centrum lokalnego jako określonej przestrzeni o wyraźnie czytelnym zasięgu oddziaływania. Trudno jest mówić o centrum lokalnym w przypadku w pełni wykształconej, wartościowej i gęstej sieci przestrzeni publicznych. Sieć wykształconych ulic i miejskich placów wypełnia funkcje, jakie w rozproszonej tkance miasta pełnią lokalne centra. W takiej sytuacji można powiedzieć, że granice pomiędzy poszczególnymi centrami lokalnymi zacierają się.

Przy tak przyjętej definicji zdecydowaliśmy się wyłączyć z analizy Śródmieście Warszawy jako dzielnicę, w której dominuje zabudowa śródmiejska z gęstą siecią przestrzeni publicznych. Nie oznacza to, że w Śródmieściu centra nie występują (a szczególnie na Powiślu czy Muranowie), jednak analiza pojęcia lokalności w Śródmieściu wymaga osobnego opracowania.

W ramach analiz określone zostały relacje pomiędzy centrami, sprawdzone ich rozmieszczenie w całej przestrzeni miasta, a także wskazane typy przestrzenne. Działania te były pomocne w stworzeniu listy centrów typowych do fazy pilotażu oraz przy tworzeniu dla nich bardziej szczegółowych rekomendacji.



Finalnym etapem działań w projekcie jest wyznaczenie lokalizacji, które można zrealizować w pierwszej kolejności w ramach pilotażu w zakładanej perspektywie najbliższych 3 lat. Realizacja pierwszej grupy umożliwić ma sprawdzenie modelowych scenariuszy i wypracowanie metodologii, która pozwoli na sprawne i ekonomiczne działania w kolejnych lokalizacjach.

Decydując się na działania w trybie otwartym dla publiczności liczyliśmy się z koniecznością korekty naszych decyzji na bazie przeprowadzonych dyskusji i przekazanych nam opinii i uwag. Początkowo wyznaczaliśmy w każdej z dzielnic po 3 (w wyjątkowych przypadkach po 2 lub 4) lokalizacje, które typowaliśmy jako eksperci do dalszej analizy pod kątem wyboru do pilotażu.

W ten sposób sformułowana została pierwsza lista lokalizacji, którą przedstawiliśmy na spotkaniu warsztatowym w czerwcu 2015 r.

Wybierając lokalizacje do pilotażowej dziesiątki przyjęliśmy następujące założenia:

- w testowej grupie powinny się znaleźć centra lokalne o różnych typach i reprezentujące różnego rodzaju problemy;
- należy wybrać lokalizacje w 10 różnych dzielnicach, w różnych częściach miasta;
- poszukiwane są lokalizacje, gdzie możliwa jest szybka i bezproblemowa realizacja, dlatego warunkiem wyboru do pilotażu jest przewaga własności miejskiej na terenie centrum lokalnego oraz brak wad prawnych oraz roszczeń – z tego względu niestety do pilotażu nie mogły zostać wybrane tereny użytkowane przez spółdzielnie, chociaż uważamy, że są to często miejsca kluczowe dla rozwoju miasta i należy wypracować metody działania na styku własności w kolejnych etapach realizacji projektu Warszawskie Centra Lokalne;
- na realizację programu pilotażowego przeznaczone zostały przez m.st. Warszawa określone środki, dlatego do pilotażu wybrać należy lokalizacje, gdzie przy użyciu określonych środków możemy uzyskać widoczny efekt; nie wybieramy lokalizacji, gdzie centrum lokalne jeszcze istnieje i wymaga wybudowania całej infrastruktury;
- staramy się racjonalnie dystrybuować środki, dlatego nie wybieramy lokalizacji modelowych, które działają prawidłowo w obecnym stanie;
- nie wybieramy inwestycji, które realizowane są w innych programach;
- wybieramy lokalizacje z istniejącą aktywnością społeczną.

Finalny wybór lokalizacji pilotażowych wymagał zdobycia o nich szczegółowych informacji – przede wszystkim o własności terenu, o uwarunkowaniach planistycznych (zarówno uchwalonych, jak i przygotowywanych planach miejscowych) oraz o planowanych inwestycjach. W zdobyciu powyższych danych wspomagały nas jednostki miejskie: Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, Biuro Rozwoju Miasta oraz Biura Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego, którym to instytucjom serdecznie dziękujemy.

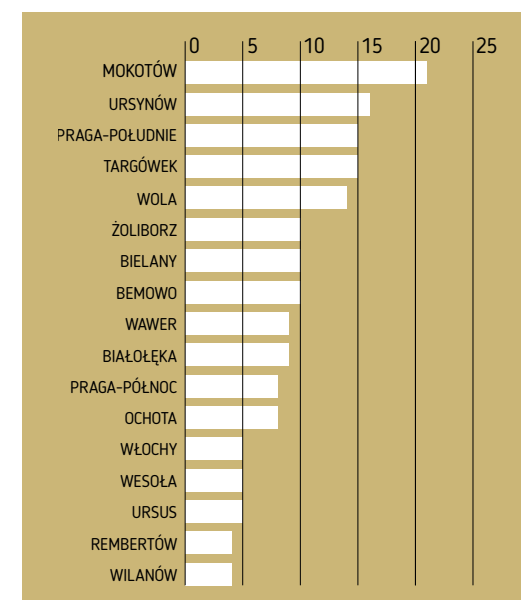
4

Sieć i typy centrów lokalnych

Marlena Happach, Katarzyna Sadowy

Plac, skwer,
zespół pawilonów,
targowisko, ulica
– centra lokalne
przyjmują różną
postać przestrzenną

Na podstawie wiedzy ekspertów oraz zgłoszeń aktywistów i mieszkańców zgromadzone zostały informacje o 253 miejscach, spośród których 167 uznano za spełniające przyjęte kryteria centrum lokalnego. Następnie przeanalizowano ich rozmieszczenie w całym mieście. Dla prawidłowego funkcjonowania miasta jest istotne, czy większość mieszkańców lub wszyscy mieszkańcy mają porównywalny dostęp do swoich lokalnych centrów, czy występuje zróżnicowanie przestrzenne pomiędzy dzielnicami w gęstości sieci centrów lokalnych, a także – jakie mogą być przyczyny ewentualnego zróżnicowania. Wskazanie barier i czynników rozwoju określonych na tej podstawie może być pomocne w takim kształtowaniu polityki przestrzennej miasta, która będzie sprzyjać jego policentryczności. Liczba centrów w dzielnicach jest w dużym stopniu zależna od liczby ich mieszkańców. Można zaobserwować, że w dzielnicach o większej licz-



Ryc. 10. Liczba centrów w poszczególnych dzielnicach miasta

Ryc. 9. CL Niedźwiadek przy ul. Orłąt Lwowskich

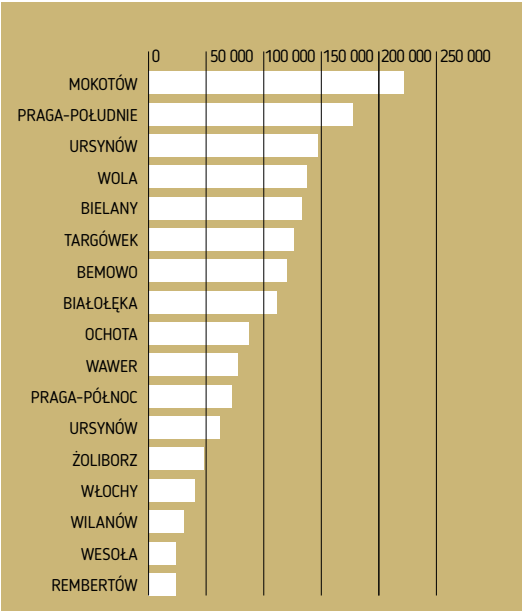
bie mieszkańców jest więcej centrów lokalnych, co świadczyłoby o w miarę wyrównanym rozłożeniu CL w skali całego miasta.

Szczególnie interesujące jest porównanie wskaźnika pokazującego dokładną liczbę mieszkańców przypadających na jedno centrum lokalne, czy też – liczbę centrów przypadających na 10 tysięcy mieszkańców.

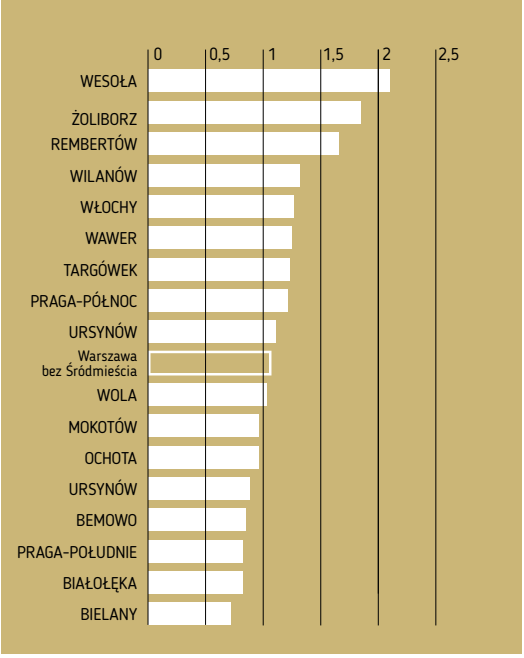
Średnio w analizowanych dzielnicach występuje mniej więcej 1 centrum lokalne na 10 tysięcy mieszkańców (dokładnie 9 673 osoby na 1 CL). Wiele dzielnic ma wskaźnik bardzo bliski tej średniej – nawet na Bielanych, gdzie jest on najniższy, wynosi 0,76, co oznacza, że na jedno centrum lokalne przypada 13 193 osoby. Największe różnice dotyczą dzielnic, gdzie na 1 CL przypada znacznie mniej mieszkańców – są to: Wesoła, Żoliborz i Rembertów, gdzie na 1 CL przypada odpowiednio: 4 815,5451 i 5953 osoby. Warto zauważyć, że przyczyny takiego rozmieszczenia centrów lokalnych mogą być różne.

W przypadku Wesołej, Rembertowa i następnego w kolejności Wilanowa jest to przede wszystkim bardzo ekstensywna, rozproszona zabudowa mieszkaniowa. W zasięgu pieszego spaceru wokół centrum lokalnego mieszka znacznie mniej mieszkańców, dlatego też liczba tych kształtujących się centrów jest wyższa. Inna jest sytuacja Żoliborza, gdzie część zabudowy jest również ekstensywna, ale na stosunkowo wysoką liczbę centrów wpływa także ich rozproszenie związane ze zróżnicowaniem wewnętrznym dzielnicy (zabudowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna, zabudowa stara i zabudowa nowa).

Zróżnicowanie tkanki miejskiej ma również duży wpływ na formę przestrzenną istniejących czy potencjalnych centrów lokalnych. Inaczej kształtują się one w tradycyjnej zabudowie, inaczej w powojennych osiedlach wznoszonych w technologii uprzemysłowionej (nazywanych „blokowiskami” czy „wielką płytą”), jeszcze inaczej w ekstensywnej zabudowie jednorodzinnej, gdzie przestrzenią publiczną są wyłącznie ulice, których granice wyznaczają ogrodzenia posesji, jeszcze inaczej wreszcie w nowej zabudowie na-



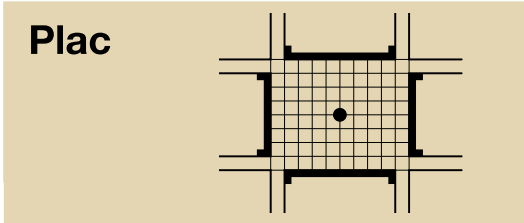
Ryc. 11. Liczba mieszkańców w poszczególnych dzielnicach Warszawy



Ryc. 12. Liczba centrów lokalnych na 10 tys. mieszkańców w poszczególnych dzielnicach oraz w Warszawie bez Śródmieścia

zywanej „deweloperską”, gdzie również często dochodzi do maksymalnej zabudowy kwartałów, ale gdzie w parterach częściej pojawiają się lokale użytkowe.

W ramach prac zespołu wyróżniono następujące typy przestrzeni, w której kształtują się centra lokalne:



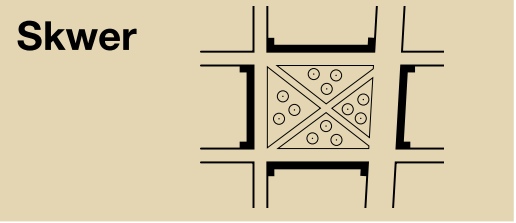
Plac jako wolna, niezabudowana przestrzeń miejska, zwykle w kształcie prostokąta lub kwadratu, ograniczona zabudową, ulicami, zielenią, przeważnie wyłączona z ruchu pojazdów. Chociaż to właśnie plac jest podstawową formą urbanistyczną sprzyjającą tworzeniu centrum lokalnego, to w przypadku wyselekcjonowanej grupy warszawskich centrów lokalnych stosunkowo rzadko występuje. Jako forma służy rozwojowi centrum lokalnego ze względu na:

- określony, domknięty i łatwo wyczuwalny w przestrzeni zasięg;
- pozytywny odbiór przestrzeni domkniętej ścianami urbanistycznymi, osłoniętej przed wiatrem i sprzyjającej zatrzymaniu;
- odpowiednią proporcję powierzchni wewnątrz zabudowy obsługujących przestrzeń otwartą;
- zwykle utrzymaną dużą różnorodność funkcji w pierzejach (handlowych, administracyjnych, kulturalnych, religijnych) i aktywności w przestrzeni otwartej (relaks, handel, wydarzenia okolicznościowe);
- połączenie funkcji usługowych i mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Ten typ wśród badanych centrów lokalnych reprezentują praskie place Hallera i Szembeka, ale też mniej znane bielański plac Konfederacji, plac Tysiąclecia w Ursusie, plac Kasztelański i plac

między pawilonami handlowymi przy ul. Morcinka na Bemowie czy plac przed kościołem pw. Wniebowstąpienia Pańskiego na Ursynowie. Potencjał wytworzenia placu widoczny jest w centralnej części Rembertowa (przy ul. Chruściela). Placem z nazwy, ale też z dużymi możliwościami, jest plac Grunwaldzki na Żoliborzu.

Problemem współczesnych centrów lokalnych w formie placów jest najczęściej organizacja ruchu kołowego uniemożliwiająca połączenie przestrzeni otwartej placu z usługami w parterach. Wąskie chodniki i samochody parkujące wzdłuż pierzei ograniczają przy tym wyraźnie możliwość wyprowadzania funkcji na zewnątrz – czy to w postaci ogródków gastronomicznych czy straganów zewnętrznych. Brak możliwości ekspansji na zewnątrz powoduje, że lokale wykorzystywane są na funkcje, które takiej ekspansji nie potrzebują, niestety są to jednocześnie najczęściej funkcje wymagające nieprzeziernej witryny. W ten sposób relacja między usługami w pierzejach a centralną częścią placu zostaje zaburzona i nie ma możliwości obsługi przestrzeni otwartej.



Skwer – niewielki teren zieleni miejskiej, usytuowany zwykle na placu lub przy ulicy. Najbliższą ideału formą centrum lokalnego wydaje się skwer otoczony zabudową pierzejową – właściwie połączenie placu i skweru. Do tego typu zaliczyć można wymienione w poprzedniej kategorii place Kasztelański, Hallera czy Konfederacji. Najwięcej tego rodzaju lokalizacji znajdziemy jednak na Mokotowie – skwer Słonimskiego z kinem Iluzjon, niewielki sąsiedni skwer Słoweński, skwer Broniewskiego „Orszy” przy ul. Puławskiej czy skwer Starszych Panów na Sadybie. Podobny

charakter – choć granice wyznaczają tu nie tylko pierzeje, ale też linia ogrodzenia, ma ogród jordanowski na ul. Odyńca. Domknięte ścianami budynków skwery występują też na Woli (skwer Jerzego Popiełuszki i Sybiraków), na Żoliborzu np. przy Teatrze Komedia czy na Ursynowie (skwer Nugat).

Tego rodzaju skwery posiadają wszelkie zalety wymienione wcześniej przy placach, uzupełnione jeszcze przez zieleni sprzyjającą rekreacji, odpoczynkowi i pełniącą funkcję dekoracyjną. Oprócz charakterystycznych dla placów miejsc do siedzenia oraz rzeźb czy pomników na skwerach, często lokalizowane są place zabaw i niewielkie urządzenia sportowe. W przypadku skwerów i zielonych placów usługi w pierzejach często uzupełniają wolnostojące niewielkie pawilony, pełniące funkcję handlowe (najczęściej kioski i kwiaciarnie) oraz gastronomiczne.

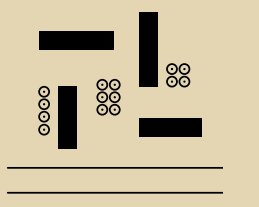
W przypadku skwerów ograniczonych pierzejami występują problemy analogiczne do tych zidentyfikowanych w przypadku placów. Często spotykanym zjawiskiem jest również silna ekspansja wolnostojących pawilonów, szczególnie gastronomicznych. Jest to proces pozytywny, jednak tylko pod warunkiem zachowania właściwej proporcji między przestrzenią ogólnodostępną a komercyjną przestrzenią ogródków gastronomicznych. Dodatkowym problemem w przypadku wolnostojących pawilonów jest brak możliwości wykształcenia niewidocznego dla użytkowników skweru zaplecza – stąd konieczność regularnej obsługi szczególnie w przypadku gastronomii.

Cech centrum lokalnego można doszukiwać się też w przypadku skwerów i niewielkich parków bez otaczającej zabudowy. Są to jednak lokalizacje, gdzie występuje zabudowa w postaci pojedynczych budynków (jak Acherówka w Ursusie czy Teatr Rampa przy skwerze Wiecha na Targówku) lub taka zabudowa jest przewidywana (Ogrody Kosmosu we Włochach), ewentualnie organizowana sezonowo (park Picassa na Białołęce).

Obecność zabudowy nie jest przy tym założeniem a priori, przyjętym dla zakwestionowania

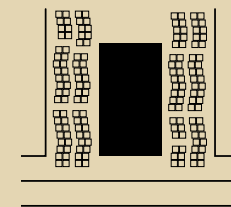
możliwości wytworzenia centrum lokalnego przez sam teren zielony. W ramach tego projektu nie udało się jednak zidentyfikować miejsca bez żadnej zabudowy, które jest wielofunkcyjne i atrakcyjne dla różnych grup użytkowników, nie tylko latem.

Zespół pawilonów



Zespół pawilonów to najczęściej spotykana forma lokalnego centrum w osiedlach mieszkaniowych z lat 70. Ze względu na przewagę tego rodzaju zabudowy wśród warszawskich dzielnic mieszkaniowych to właśnie zespoły pawilonów są najczęściej występującą formą lokalnego centrum w Warszawie. Są to m.in. na Bemowie zespoły przy ulicach Czumy, Wyki, Rozłogi, na rogu Powstańców Śląskich i Radiowej, na Bielanych u zbiegu Reymonta i Żeromskiego, zespół obsługujący Piaski przy Broniewskiego i Galla Anonima, Marymont Potok, na Chomiczówce przy Nerudy i Conrada, zespół pawilonów obsługujący Stegny przy Sobieskiego i Czarnomorskiej oraz Sadybę przy Limanowskiego i Mangalii, na Pradze Południe pawilony przy Kinowej, Egipskiej, Abrahama, na Przyczółku Grochowskim, na Targówku przy Kondratowicza, Krasnobrodzkiej, Ossowskiego, Bazylińskiej, na Ursynowie przy Cynamonowej. Zespoły pawilonów są zwykle centralnie zlokalizowane w przestrzeni osiedli, ponieważ były projektowane właśnie jako centra lokalne. W swoim założeniu często mieściły także różnicowane funkcje – od handlowych (sklepy spożywcze i tzw. „przemysłowe”), przez drobne usługi, głównie związane z naprawami, po kulturalne czy sąsiedzkie (kluby, wielofunkcyjne sale spotkań). Dziś na ogół funkcje te zostały już zmienione, przede wszystkim zmienił się

Hala targowa



rodzaj świadczonych usług, często pojawiły się także – nieobecne wcześniej – lokalne gastronomiczne. Przykładem może być zespół pawilonowy przy ul. Limanowskiego na Mokotowie czy przy ul. Nugat na Ursynowie.

Ten rodzaj zabudowy ma dobry wpływ na kształtowanie centrum lokalnego ze względu na:

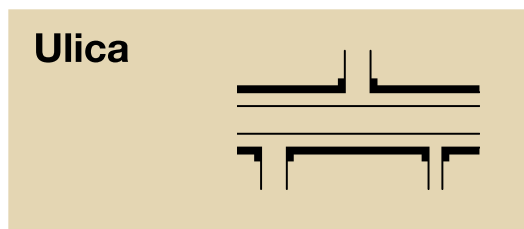
- możliwość lokowania funkcji wymagających większych powierzchni;
 - możliwość lokowania funkcji generujących natężony ruch i hałas np. gastronomicznych, których obecność w parterach budynków mieszkalnych bywa konfliktogenna;
 - możliwości atrakcyjnych działań przestrzennych (np. przez wprowadzanie tarasów, galerii, pergoli);
- Zespoły pawilonów ustawione są przy tym często w taki sposób, aby umożliwić powstawanie dziedzińców o podobnych do placów wylorach przestrzennych (o zdefiniowanej formie domkniętej ścianami).

Zdefiniowana modernistyczna forma zespołów pawilonowych to duży atut, ale też przeszkoda. Kiedy powstawały ich projekty, zupełnie inaczej wyglądała sytuacja gospodarcza i inne były techniczne uwarunkowania obsługi lokalnych usługowych. W obecnej sytuacji pawilony są zbyt małe dla obsługi kilkudziesięcnej społeczności osiedlowej, nie pozwalają na zróżnicowanie oferty a częste dostawy przeszkadzają okolicznym mieszkańcom. Jednocześnie proste w formie pawilony dość trudno poddają się rozbudowie i uzupełnieniom. W tradycyjną zabudowę ulicy czy placu dobrze wpisują się kolejne szczyty, markizy, wygrozienia ogródków. Te same elementy dodane do modernistycznych pawilonów wyglądają często kuriozalnie. Czy to ze względu na lekką konstrukcję pawilonów osiedlowych czy też wieloletnie zaniedbania zarządców zespoły pawilonów powszechnie kojarzą się ze złym stanem technicznym. Wyjątkowo źle wygląda też w przypadku pawilonów agresywna informacja wizualna.

Hala targowa – w pojedynczych przypadkach centrum lokalne identyfikowane jest z dużym obiektem handlowym o prostej stalowej konstrukcji. Analizowane w projekcie hale, w przeciwieństwie do pawilonów, to pojedyncze obiekty działające do wewnątrz, nietworzące wartościowej przestrzeni wokół. Są to jednak lokalizacje o wielkim potencjale – szczególnie zważywszy na przykłady atrakcyjnych przestrzeni wokół historycznych hal handlowych i nowoczesnych otwartych targowisk. Zidentyfikowane centra lokalne w formie hal targowych z otoczeniem – takie jak hala Wola, hala Banacha czy hala Marymont – to duże gabarytowo budynki dominujące w przestrzeni otoczone przez stragany i pawilony handlowe. Zespoły te są słabo zdefiniowane przestrzennie. Trudno w przestrzeni doszukać się ich czytelnych granic ich oddziaływania. Efekt ten pogłębia stosowanie tanich materiałów charakterystycznych dla obiektów tymczasowych (blacha), które źle sprawdzają się w ciepłych porach roku. Obiektom nie towarzyszy przestrzeń publiczna, w której chciałoby się przebywać.

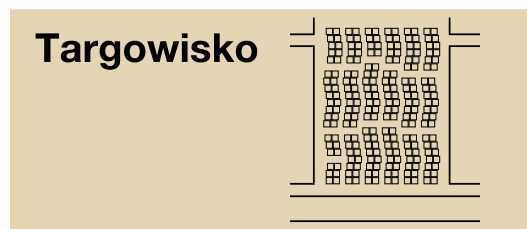
Nieco odmiennym przypadkiem są bardziej współczesne wieloprzestrzenne zespoły handlowe galerii handlowych. Zasadniczo obiekty tego rodzaju nie stanowią podstawy dla wytworzenia lokalnego centrum, jednak w trzech przypadkach, mimo niekorzystnych uwarunkowań, takie tymczasowe centrum konstytuują. Na przykład w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu Sadyba Best Mall działa lokalny bazar na narożniku ulic Bonifacego i Powsińskiej – w zasadzie bez większego związku z galerią handlową. Podobnie dzieje się przy Wola Parku – gigan-

tycznym założeniu działającym w bezpośrednim styku z terenami mieszkaniowymi. Również przy groteskowym w formie Centrum Fort Piontek na Białołęce działa lokalne centrum, przede wszystkim handlowe, w formie pasażu substandardowych pawilonów. Powyższe sytuacje wydają się jednak odosobnione i tymczasowe.



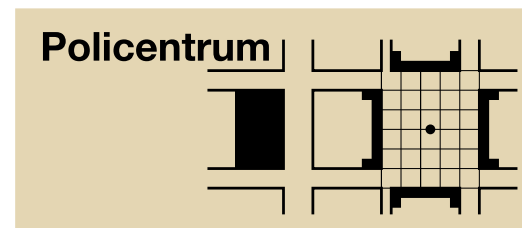
Ulica to najbardziej tradycyjna forma przestrzeni miejskiej. Jako centrum lokalne zawdzięcza swój potencjał przede wszystkim lokalom użytkowym zlokalizowanym w partach budynków mieszkalnych lub pawilonów tworzących jej pierzeje. Ulica jest naturalnym miejscem ruchu – pieszego, ale także kołowego. Tam, gdzie ruch na jezdni jest ograniczony, jest ona przede wszystkim przestrzenią dla pieszych, którzy przechodzą nią, odwiedzają lokale użytkowe, spędzają czas w restauracjach i kawiarniach, patrząc na toczące się na ulicy życie miejskie. Rozwój ruchu kołowego i transportu indywidualnego w znacznym stopniu ograniczył te funkcje ulicy. Ruch pieszy odbywa się często po wąskich skrawkach chodników, których pozostała część zajęta jest przez parkujące samochody. Nadmierny ruch nie pozwala obu stronom ulicy działać w synergii, ale sprawia że są od siebie bardzo skutecznie oddzielone. Hałas i zanieczyszczenia powietrza stają się zbyt dużą uciążliwością, aby w przestrzeni ulicy znajdowały się miejsca spotkań czy spędzania czasu, nawet gdyby ilość przestrzeni na to pozwalała. Efekt ten jest szczególnie odczuwany na trasach wylotowych, głównych arteriach ruchu (jak ulice Puławska czy Modlińska), ale także tam, gdzie mamy do czynienia z głównymi ulicami dzielnic. Przykładem może być al. KEN, której miejski

charakter jest szczególnie na niektórych odcinkach skutecznie zaburzany przez transport kołowy – zarówno sam ruch, jak i związane z nim parkowanie. W kształtowaniu ulicy jako centrum lokalnego konieczne jest więc ograniczenie ruchu i zapewnienie możliwie dużej liczby przejść dla pieszych w poziomie terenu oraz znalezienie sposobu, by lokale użytkowe oddziaływały pozytywnie na sąsiadującą z nimi przestrzeń publiczną poprzez estetyczną informację wizualną, stragany czy miejsca do siedzenia.



Targowisko – typ centrum lokalnego o bardzo zróżnicowanym standardzie – od tymczasowych placów handlowych, gdzie organizowane są cykliczne targi np. na Kole, przez zespoły pawilonów o zróżnicowanej formie i jakości, po wybudowane od podstaw targowiska z szeregiem identycznych pawilonów i wspólnym zadaszeniem. Najczęściej pawilony handlowe ustawiane są w układzie równoległych alejek bez poszerzeń i punktów centralnych. Układy działają do wewnątrz – pierzeja od ulicy jest zapleczo i nieatrakcyjna. Bogactwo bazaru widać tylko w środku. Mimo zróżnicowanego programu handlowego najczęściej brak jakichkolwiek innych usług – nawet gastronomii. Po zamknięciu przestrzeni jest niedoświetlona, nieatrakcyjna i czasem niebezpieczna. Targowiska bywają lokowane (nieraz na wiele lat) na zasadach tymczasowości czy prowizorki, na terenach zarezerwowanych pod przyszłe funkcje komunikacyjne. Powoduje to nieraz obniżenie ich standardu, ale nie zmienia faktu, że pełnią ważną dla lokalnej społeczności funkcję. Ma to miejsce np. w przypadku targowiska „Na Dołku” na Ursynowie, przy stacji metro Racławicka na Mokotowie czy przy ul. Mołdawskiej na Ochocie. Targowi-

ska rozwijają się także w powiązaniu z obiektami handlowymi – niejako obrastają działające hale, takie jak hala Wola, Banacha czy Marymont. Niewiele jest natomiast targowisk rotacyjnych czy stawianych jedynie w wybrane dni tygodnia. Czasem stanowią one fragment stałego targowiska, jak np. miejsca handlu przyjeżdżających własnymi samochodami dostawczymi rolników na targowisku przy ul. Walcowniczej w Faleńcu. Na drugim biegunie cenowym lokują się warszawskie targi śniadaniowe, o bardzo przemysłowej formie estetycznej, pełnym zapleczu technicznym (toalety, miejsca do siedzenia).



Policentrum – trudno znaleźć właściwy termin dla określenia zjawiska, które w analizowanych sytuacjach występuje jednak dość często i można się spodziewać, że będzie jeszcze częstsze. W tym typie lokalnego centrum w niedalekiej odległości występuje kilka ważnych obiektów oddziałujących na zewnątrz, wokół których wytwarza się centrum lokalne – jednak trudno określić, który z obiektów jest najważniejszy a wzajemna synergia sprawia, że cały obszar zyskuje nową funkcjonalność. Taka sytuacja występuje w dość zróżnicowanych okolicznościach. Przykładem możliwej symbiozy jest powiązanie bazaru Różyckiego i Muzeum Pragi. Targowisko we wnętrzu kwartału przez powiązanie z instytucją kulturalną zyskuje przez wygenerowany dodatkowy ruch i wizerunek przedsięwzięcia o charakterze historycznym. Szansę współdziałania ma południowopraski zespół w okolicach ul. Podskarbińskiej, na który składa się sklep w dawnym kinie 1 Maja, sąsiednie Centrum Promocji Kultury z atrakcyjnym terenem towarzyszącym i park z placem zabaw. Charakter i rola centrum lokalnego mogą ulec zmianom po

powstaniu nowej siedziby Sinfonii Varsovia i powiązaniu funkcji lokalnych, dzielnicowych (Urząd Dzielnicy) i ponadlokalnych. Znacznie bardziej lokalny charakter cechuje zespół obiektów w Rembertowie, przy al. Chruściela. Z urzędem sąsiaduje budynek biblioteki oraz zabany skwer z placem zabaw. Między budynkami znajduje się duży parking naziemny, który ma szansę przekształcić się w plac spajający wszystkie funkcje wokół. Elementem uzupełniającym układ jest oddalone o 200 m targowisko położone po przeciwnej stronie ul. Chruściela. Zespół niepowiązanych obiektów z potencjałem współdziałania tworzy centrum lokalne osiedla Niedźwiadek. Targowisko obsługujące duże osiedle wysokich bloków, zlokalizowane jest naprzeciwko kościoła, sąsiadującego z parkiem. W okolicy jest też przedszkole, basen i plac zabaw. Przeszkodą w połączeniu dwóch sąsiednich zespołów jest najczęściej ulica z ruchem samochodowym. Takie bliźniacze centra działają po wschodniej i zachodniej stronie al. KEN w okolicy metra Ursynów – zespół pawilonów z funkcjami handlowymi przy ul. Wiolinowej wraz z Domem Sztuki SMB „Jary” po stronie zachodniej i pasaż Stokłoty po stronie wschodniej. W mniejszej znacznie skali zjawisko to występuje po obu stronach ul. Cynamonowej, gdzie znalazły się dwa pasażowe zespoły handlowo-usługowe (Teligi 58 oraz Polinezyjska 10A). Z podobną sytuacją mamy do czynienia na Białanach przy ulicach Broniewskiego/Rudnickiego/Perzyńskiego, gdzie znajduje się Megasam Żoliborski z dużym targowiskiem wzdłuż ul. Broniewskiego od ul. Rudnickiego po ul. Duracza a przy ul. Perzyńskiego – komisariat policji, biblioteka publiczna, poczta i lokale usługowo-handlowe. Podział generowany przez dużą ulicę może być też wywołany przez linię kolejową rozcinającą osiedle jak w przypadku Międzyzlesia w okolicy stacji PKP, gdzie centrum podzielone jest przez tory kolejowe i podwójną ul. Podchorążych. Po stronie wschodniej znajdują się: urząd dzielnicy, Wawerskie Centrum Kultury, biblioteka, powstające centrum handlowe. Funkcje mogłyby być powiązane placem, na którym obecnie działa parking. Po stronie zachodniej

znalazły się niewielkie budynki handlowe i biurowo-usługowe oraz dwa popularne lokale gastronomiczne z parkingiem w miejscu potencjalnej przestrzeni publicznej.

Połączenie policentrum wydaje się znacznie prostsze w Falenicy, gdzie wszystkie istotne obiekty znalazły się po jednej stronie torów, chociaż w pewnym dystansie względem siebie. Jest pawilon handlowo-usługowy Fala wraz z towarzyszącym handlem naręcznym i parkingiem. To wszystko w bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej z dworcem pełniącym funkcje spotkań i usług kulturalnych. Brakuje jednak wartościowej przestrzeni publicznej oraz powiązania przestrzennego pomiędzy stacją i targowiskiem.

Kolejnym policentrum jest skrzyżowanie ul. Puławskiej z dwoma osobnymi zespołami targowiskowymi na przekątnych narożnikach, pawilonem handlowym z barem McDonald na kolejnym rogu. Wszystkie te funkcje wzajemnie się wzmacniają – jednak nie ma między tymi przestrzeniami współdziałania. Są rozdzielone ruchliwymi ulicami (szczególnie ul. Puławska jest tu barierą) i odwrócone strefami wejściowymi (targowiska). Przestrzeń pomiędzy funkcjami jest bezkształtna i bardzo niskiej jakości – nawet handel naręczny odbywa się wręcz na klepisku.

Również przy ul. Wałbrzyskiej, tuż przy stacji metra Służew działa CH Land, czyli zespół dwóch dużych obiektów handlowych, podobnie jak opisywane wcześniej hale, działający głównie do wewnątrz, chociaż pojedyncze funkcje dostępne są także od pierzei równoległej do al. KEN. Dwieście metrów dalej w obrębie parku Dolina Służewiecka prężnie działa Służewski Dom Kultury z atrakcyjną przestrzenią towarzyszącą – placem zabaw, gastronomią i ogrodem społecznościowym. Obie funkcje współdziałają w synergicznym układzie, który uzupełnia jeszcze sąsiednia szkoła podstawowa i sklep Biedronka, jednak nie tworzą jeszcze zwartego obszaru spójnego centrum.

Wyznaczone w studium Warszawy centrum lokalne na skrzyżowaniu ulic Górczewskiej i Powstańców Śląskich to dominujący gabarytowo budynek Urzędu Dzielnicy na narożniku połu-

dniowo-wschodniego skrzyżowania oraz sklep Lidl z zespołem lokalnych usług w parterach budynków mieszkalnych na narożniku północno-wschodnim. Funkcje te działają całkowicie rozdzielnie. Barierę tworzy nie tylko arteria komunikacyjna, ale też duży parking przed sklepem promujący przede wszystkim klientów zmotoryzowanych. Rozwój centrum wokół urzędu blokuje dominująca funkcja administracyjna i ograniczenie przestrzenne (rozległe parkingi za budynkiem, ruchliwe i głośne skrzyżowanie przed nim).

Policentra często mają potencjał centrum o randze dzielnicowej, są związane z obiektami, pełniącymi funkcję ważną nie tylko dla okolicznych mieszkańców. Ich prawidłowe kształtowanie może napotykać bariery. Duży obszar wymaga większych nakładów inwestycyjnych oraz, często, współpracy wielu podmiotów właścicielskich lub zarządzających.

Z prowadzonej analizy centrów lokalnych wynika, że jedną z największych przeszkód w kształtowaniu się i prawidłowym ich funkcjonowaniu jest przewaga komunikacji kołowej w organizacji nie tylko transportu, ale całej przestrzeni Warszawy. Układ komunikacyjny był kształtowany (i do pewnego stopnia nadal jest) przede wszystkim na potrzeby transportu kołowego i indywidualnego. Dodatkowo ulice są poszerzane przez pasy zieleni i odsunięcie pierzei od jezdni. Sprawia to, że nawet dość lokalne ulice mają znaczną szerokość. Ulice bardziej istotne dla całego układu komunikacyjnego są zawsze bardzo szerokie, tak że uniemożliwiają funkcjonowanie przeciwnych stron ulicy jako części jednego centrum lokalnego. Duży ruch, nagminne przekraczanie prędkości, hałas i zanieczyszczenia powietrza powodują, że kształtowanie przestrzeni publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy jest albo niemożliwe, albo pozbawione większego sensu.

Kolejnym, niezwykle istotnym problemem związanym z ruchem samochodowym jest parkowanie aut na każdym wolnym skrawku przestrzeni: chodnikach, placach czy trawnikach. Bardzo często przestrzeń, która mogłaby stać

się atrakcyjną przestrzenią publiczną – placem, skwerem czy po prostu fragmentem chodnika, związanym z funkcjami sklepów, kawiarni, miejsc spotkań, jest zajęta przez samochody. Dodatkowo utrudnia to korzystanie z centrów lokalnych osobom z niepełnosprawnościami (nie tylko ruchu, ale także wzroku), do pewnego stopnia wzmacnia także problemy społeczne. Przestrzeń, która mogłaby służyć dużej liczbie mieszkańców, niezależnie od ich sytuacji majątkowej, jest zajmowana przez nielicznych, często zamożniejszych mieszkańców lub osoby odwiedzające dzielnicę, które ograniczają możliwość korzystania z przestrzeni osobom w niej mieszkającym.

Innym problemem jest nadmierne rozproszenie funkcji, zbyt duże odległości pomiędzy nimi, które nie pozwalają na wykrystalizowanie się centrum lokalnego. Tu także jednak rozwiązanie może stanowić dobrze ukształtowana, przyjazna dla pieszych przestrzeń – jak wiadomo odległość staje się w mieście względna. Trasa atrakcyjna i przyjemna wydaje się znacznie krótsza niż droga mało komfortowa czy zwyczajnie nudna.

Wśród najważniejszych zidentyfikowanych czynników rozwoju można wymienić:

- przystanki komunikacji szynowej, przede wszystkim metra oraz pociągów;
- prawidłowo ukształtowane, wyraźnie czytelne wnętrza urbanistyczne – place i skwery;
- pawilony lub zespoły pawilonowe w osiedlach tzw. „bloków” wraz z otoczeniem;
- lokale usługowe w parterach, szczególnie jeśli ich funkcje są związane z codziennym życiem mieszkańców i sprzyjają powiązaniu lokali z ich bezpośrednim otoczeniem (poprzez stragany, ogródki kawiarni itp.);
- targowiska;
- ważne obiekty dla życia społecznego i sąsiedzkiego dzielnicy, w tym zwłaszcza ośrodki kultury lub aktywności lokalnej czy charakterystyczne miejsca spotkań;
- trasy ruchu pieszego, przede wszystkim między przystankami komunikacji a miejscami zamieszkania.

Czynniki te mogą mieć charakter przestrzenny, „twardy” (stacje komunikacji szynowej, lokale usługowe, zespoły pawilonów) lub funkcjonalny, „miękki”, związany z lokalną aktywnością, czy to społeczną, kulturalną czy handlową. W analizowanych centrach lokalnych bardzo rzadko występują one jednocześnie. Dobrze ukształtowane przestrzenie placu lub skweru mogą wymagać uporządkowania ruchu pieszego i kołowego (w tym parkowania) oraz prowadzenia aktywnej polityki lokalowej, jak w przypadku pl. Hallera i skweru Broniewskiego „Orszy”. W innych przypadkach, jak w Falenicy, istnieją już bardzo potrzebne i ważne dla mieszkańców funkcje – stacja kolejowa, dom handlowy z usługami (poczta), targowisko czy biblioteka; ich forma wymaga ulepszenia, ale przede wszystkim konieczne jest stworzenie dobrze funkcjonującej przestrzeni publicznej łączącej poszczególne obiekty.

Transport zbiorowy, najszybszy i najbardziej efektywny, czyli metro oraz pociągi obsługujące ruch wewnątrz Warszawy (Szybka Kolej Miejska i Koleje Mazowieckie) jest wyjątkowo ważnym elementem centrotwórczym. Powodów jest kilka – intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej na terenach dobrze skomunikowanych, duży ruch pieszego, funkcje handlowo-usługowe powiązane ze stacjami. Na Bielanach na 10 zidentyfikowanych centrów 3 znajdują się przy stacjach metra i 1 przy ul. Kasprzowicza pomiędzy stacjami. Na Ursynowie na 16 CL 5 z nich znajduje się albo przy samych stacjach albo jest wyraźnie z nimi powiązana. Jeszcze wyraźniej widać rolę centrotwórczą komunikacji szynowej w Wawrze, gdzie na 9 centrów lokalnych aż 5 znajduje się przy stacjach kolei. Niestety, przestrzeń publiczna wokół stacji pozostawia nieraz wiele do życzenia. Może to być wskazówką na przyszłość, dotyczącą nie tylko przekształcania otoczenia już działających stacji, ale przyszłego kształtowania dopiero projektowanych, tak jak przy ul. Kondratowicza na Targówku.

W rekomendacjach dla poszczególnych centrów zespół wskazał potencjał i bariery ich rozwoju, a także rekomendowane kierunki przekształceń. •

Bemowo



1. BEM klub Karuzela

Charakterystyczny układ zabudowy drewnianych domów mieszkalnych i usługowych, służących od lat społeczności akademickiej. Zespół wielofunkcyjny: kultura, sport, handel, gastronomia. Miejsce wielu oddolnych inicjatyw. Działalność kulturalna i edukacyjna prowadzona przez kilka instytucji.

2. BEM plac Kasztelański

Plac/zielony skwer w określonym pierzejami kształcie. Atrakcyjna zieleń, w sąsiedztwie Bemowskie Centrum Przedsiębiorczości. Plac otacza zabudowa jednorodzinna, a po przeciwnej stronie ulicy jest duże osiedle mieszkaniowe.

3. BEM Urząd Dzielnicy Bemowo

Przestrzeń bez wyraźnych granic i charakteru, przy dużym i ruchliwym skrzyżowaniu. Mimo sąsiedztwa budynku publicznego substandardowa i niedostosowana

do potrzeb osób niepełnosprawnych. Pomnik Józefa Bema. Oprócz funkcji administracyjnych poczta i gastronomia. Lokalizacja wskazana w *Studium Warszawy*.

4. BEM hala Wola

Hala targowa wraz z targowiskiem. W sąsiedztwie przychodnia. Niska jakość otaczającej przestrzeni publicznej. Obok duże skrzyżowanie z autobusowym i tramwajowym węzłem komunikacyjnym.

5. BEM targowisko Wrocławska

Targowisko z linearnym układem budek handlowych. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej narożnika ulic Wrocławskiej i Powstańców Śląskich.

6. BEM Morcinka

Piętrowe pawilony handlowo-usługowe w środku osiedla niskich domów wielorodzinnych. Między pawilonami

placyk, który mógłby pełnić funkcję przestrzeni publicznej, jednak obecnie używany głównie jako parking.

7. BEM Powstańców Śląskich/Radiowa

Pawilony handlowo-usługowe na narożnikach rozległego skrzyżowania.

8. BEM Czumy

Zespół pawilonów usługowo-handlowych uzupełniony usługami w zabudowie szeregowej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedszkole, szkoła, przychodnia.

9. BEM Lazurowa

Zespół pawilonów usługowo-handlowych z wewnętrznym układem dziedzińców. Dodatkowo funkcje edukacyjno-kulturalne.

10. BEM Wyki

Zespół pawilonów handlowo-usługowych z drobną gastronomią, w bezpośrednim sąsiedztwie szkoły.

11. BEM fort Bema

Atrakcyjny teren o charakterze przyrodniczym i rekreacyjno-sportowym. Nie ma potencjału wielofunkcyjnego centrum lokalnego.

12. BEM Galeria Bemowo

Lokalizacja przy centrum handlowym. Duży kubaturowy obiekt handlowy i biurowy bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Białołęka

1. BIA targowisko Światowida/Ćmielowska

Stałe targowisko przy dobrze skomunikowanym skrzyżowaniu. Okoliczna zabudowa to duże osiedla mieszkaniowe.

2. BIA Urząd Dzielnicy Białołęka Urząd znajduje się w pobliżu ul. Modlińskiej, trasy przełotowej z bardzo dużym natężeniem ruchu samochodowego.

3. BIA park Picasso

Park pomiędzy budynkiem szkoły z Bielańskim Ośrodkiem Kultury i nadwiślańskim pasem zieleni. W parku nowoczesny plac zabaw i sezonowe usługi edukacyjne i gastronomiczne. Duże parkingi terenowe rozdzielające poszczególne funkcje.

4. BIA park Magiczna

Park rekreacyjny przy skrzyżowaniu ulic Głębockiej i Magicznej. Przy skrzyżowaniu pawilon

usługowo-handlowy, przystanek autobusowy, pocztomat. Teren nie jest intensywnie zagospodarowany, choć rozwijają się inwestycje zabudowy mieszkaniowej.

5. BIA Trzy Pokoje z Kuchnią

Filia Białołęckiego Ośrodka Kultury przy Głębockiej 84 – miejsce aktywności lokalnej. Poczta, stacja benzynowa, dwa przedszkola, usługi w parterach. Ograniczona możliwość kształtowania przestrzeni publicznej wokół.

6. BIA Centrum Fort Piontek

Charakterystyczna bryła zespołu hotelu Fort. Liczne drobne pawilony i lokale usługowe. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

7. BIA Odkryta

Rozwijające się centrum lokalne dla mieszkańców nowowytwarzanych osiedli. Funkcje handlowo-usługowe, plac zabaw i funkcje sportowe.

**8. BIA Światowida/Mehoffera**

Dwa pasaże skromnych pawilonów usługowych po obu stronach ul. Światowida. Rozległa przestrzeń publiczna wokół wymaga urządzenia. Okoliczna zabudowa – wysokie bloki.

9. BIA Modlińska 257

Zabytkowy zespół przy jednej z głównych tras wylotowych Warszawy. Ważne miejsce dla historii dzielnicy. Możliwość ukształtowania przestrzeni publicznej przyszłego centrum lokalnego wokół budynków.

10. BIA Pod Dębami

Parking wielopoziomowy z handlem w parterach w bezpośrednim otoczeniu nowych osiedli mieszkaniowych. Niska jakość przestrzeni wokół, nieatrakcyjny dostęp pieszy.

11. BIA Wodociąg północny

Lokalizacja odizolowana. Brak funkcji publicznych i zabudowy mieszkaniowej.

12. BIA Małych Dębów

Ekstensywna zabudowa jednorodzinna. Duże, otwarte tereny zielone. Potencjał trudny do oceny. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

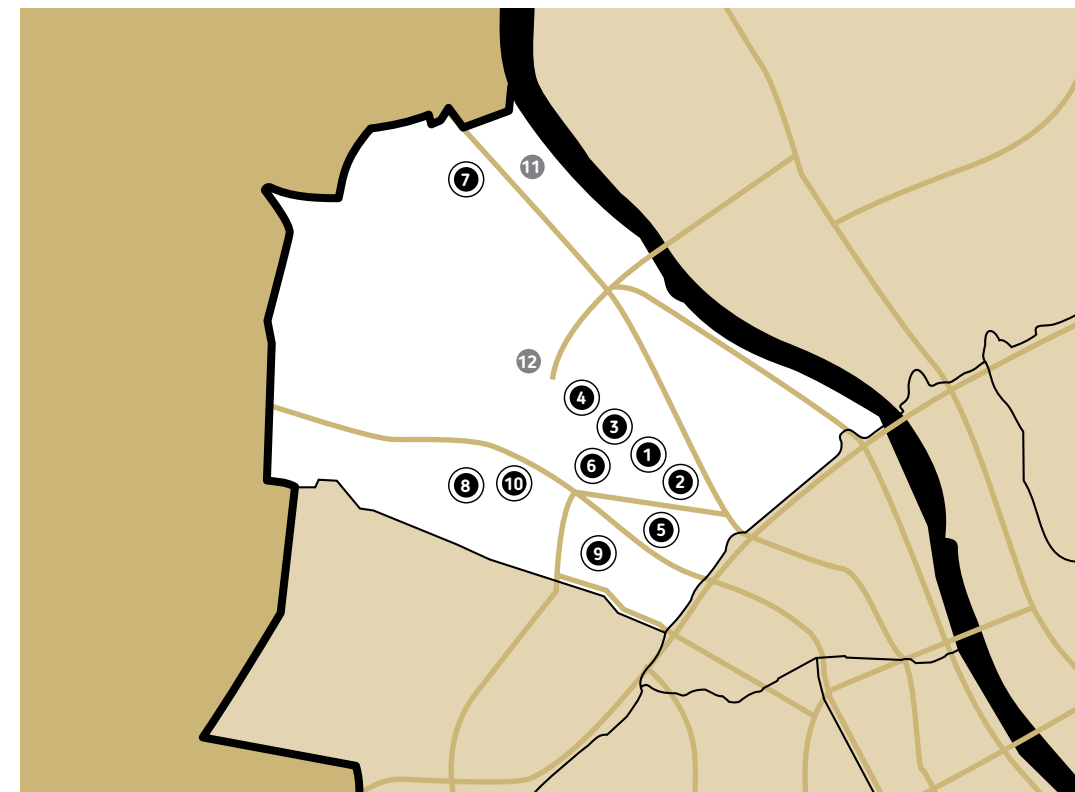
13. BIA Światowida/Myśliborska

Pojedynczy pawilon handlowy przy skrzyżowaniu. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej.

14. BIA Annopol Factory

Centrum handlowe typu outlet. Dominacja ruchu samochodowego. Brak zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Bielany

**1. BIE Kasprówicza/Podczaszyńskiego**

Lokalizacja pomiędzy dwiema stacjami metra. Wokół zabudowa wielorodzinna. W niektórych budynkach usługi w parterach.

2. BIE Metro Słodowiec

Planowany zespół zabudowy usługowej przy stacji metra Słodowiec i przystankach autobusowych. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej.

3. BIE Stare Bielany

Rejon stacji metra i przystanków autobusowych. Ważne skrzyżowanie ul. Kasprówicza i al.

Zjednoczenia ze sklepami i lokalami usługowymi. Zgłoszony projekt Skweru Integracja.

4. BIE Metro Wawrzyszew i bazar Wolumen

Przebieg wokół stacji metra i przystanków autobusowych. Sąsiedztwo bazaru Wolumen. Sklepy i lokale usługowe.

5. BIE Broniewskiego/Rudnickiego/Perzyńskiego

Megasam Żoliborski z dużym targowiskiem wzdłuż ul. Broniewskiego od ul. Rudnickiego po ul. Duracza. Przy ul. Perzyńskiego komisariat policji, biblioteka publiczna, poczta i lokale usługowo-handlowe.

6. BIE plac Konfederacji

Niewielki plac połączony z lokalną ulicą ze sklepami, lokalami usługowymi, kawiarnią i kościołem. Zdefiniowane wewnątrz urbanistyczne z zielenią i pomnikiem. Powiązany z ul. Płatniczą (oryginalny bruk i latarnie gazowe).

7. BIE Samogłóska

Ulica wśród zabudowy jednorodzinnej między szkołą podstawową oraz Uniwersytetem Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Potencjalnie może stanowić rodzaj centrum lokalnego dla mieszkańców najbliższej okolicy, ale wymagałoby to zmiany sposobu użytkowania przestrzeni otwartych szkoły i uczelni.

8. BIE Chomiczówka

Zespół pawilonów handlowo-usługowych z wewnętrznym dziedzińcem i otaczającą je przestrzenią publiczną. Wejście na teren osiedla. Stragany uliczne i restauracja.

9. BIE Piaski

Ważny węzeł komunikacyjny. Pawilony handlo-

wo-usługowe z otaczającą je przestrzenią tworzą potencjał centrum lokalnego, ale miejsce jest mało przyjazne i zdominowane przez komunikację. Sam pawilon nie jest wystarczający dla zapewnienia funkcji potrzebnych do obsłużenia otaczających osiedli.

10. BIE Reymonta/Żeromskiego

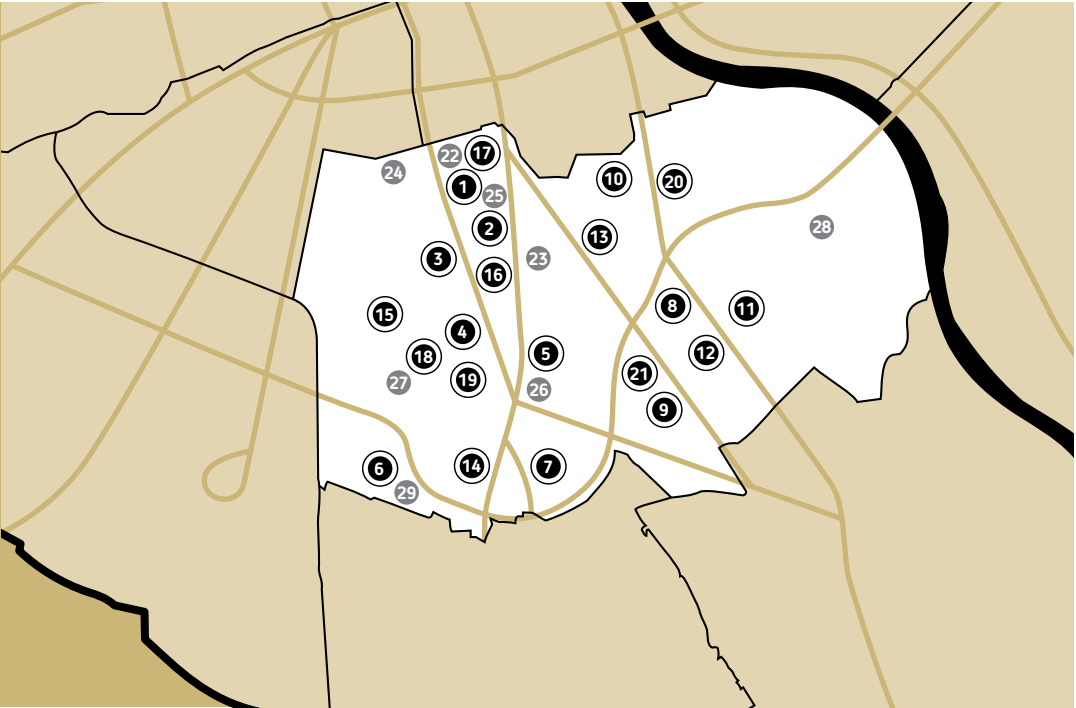
Zespół pawilonów handlowo-usługowych przy węźle przesiadkowym. Funkcje usługowe (szczególnie gastronomiczne) obejmują też sąsiednią zabudowę.

11. BIE Młociny Polana

Teren rekreacyjny i biwakowy nad Wisłą o charakterze ponadlokalnym. Wysokie wartości przyrodnicze. W sąsiedztwie brak zabudowy.

12. BIE Metro Młociny

Węzeł przesiadkowy - stacja metra, parking P&R, dworzec autobusów miejskich i dalekobieżnych, pętla tramwajowa. W przyszłości może tu powstać centrum lokalne po przekształceniu terenów huty w dzielnicę mieszkaniową.



pośrednim sąsiedztwie nowe budownictwo mieszkaniowe. Punkty handlowe, usługowe i popularna gastronomia.

6. MOK Gotarda

Substandardowa zabudowa targowa wokół przenoszonego Domu Kultury „KADR”. Silny potencjał centrum lokalnego uzależniony od wzajemnej relacji inwestycji związanych z domem kultury i targowiskiem.

7. MOK Metro Służew

Zespół funkcji nawzajem się uzupełniających - dom handlowy LAND z pocztą oraz Służewski Dom Kultury powiązany z terenami zielonymi. Sąsiedztwo stacji metra i punktu przesiadkowego (autobusowego).

8. MOK Limanowskiego/Mangalia

Pawilon handlowo-usługowy z gastronomią, w pobliżu przychodnia i klub osiedlowy. Centrum lokalne dla wielorodzinnej części Sadyby.

9. MOK Bonifacego/Sobieskiego

Węzeł usługowy dla Stegien i częściowo Sadyby.

W miejscu od początków budowy osiedla zarezerwowanym na ośrodek usługowy powstała nowa intensywna zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach i ograniczoną przestrzenią publiczną.

10. MOK Podchorążych

Parterowy budynek wraz z ogrodem - dawniej siedziba przedszkola, obecnie nieczynny. Teren ogrodzony. Położony wśród kilkupiętrowej zabudowy mieszkaniowej. W sąsiedztwie Teatr Studyjny Baza. Brak innych funkcji w bezpośrednim sąsiedztwie. Lokalny charakter - miejsce dość ukryte.

11. MOK skwer Starszych Panów

Zielony skwer z pojedynczymi usługami i popularną restauracją. Bardzo lokalny charakter - obecnie nie ma potencjału ani potrzeby ekspansji.

12. MOK Powsińska/Bonifacego

Miejsce kojarzone przede wszystkim z Sadybą Best Mall. Centrum handlowe zdominowało charakter tej przestrzeni, ale znajduje się tu także popularne

Mokotów

1. MOK skwer Słomskiego

Zamknięty pierzejami skwer z obiektem centralnym - kinem Iluzjon. Modelowe centrum lokalne. Problemem są wąskie chodniki i brak możliwości rozwoju lokali w parterach (kwestia organizacji parkowania) oraz polityki lokalowej.

2. MOK skwer Stanisława Broniewskiego „Orszy”

Zielony skwer w otoczeniu zabudowy pierzejowej, przylegający do ul. Puławskiej. Wolnostojące obiekty gastronomiczne w parku. Duży potencjał atrakcyjnej przestrzeni publicznej obecnie ograniczony przez parkujące samochody.

3. MOK Metro Racławicka

Bezpośrednie otoczenie stacji metra - zorganizowane targowisko. Rezerwa terenu dla ul. Racławickiej - inwestycje uwarunkowane realizacją planów komunikacyjnych.

4. MOK Metro Wierzbno

Potencjalne centrum lokalne po uzupełnieniu zabudowy kwartału.

5. MOK Bukowińska

Potencjalne centrum lokalne - obecnie w fazie rozwoju stymulowanego przez wzrastające w bez-

targowisko oraz zespół lokalnych usług, z których regularnie korzystają mieszkańcy.

13. MOK Dolna/Sobieskiego

Rozległe skrzyżowanie. Liczne usługi w parterach i obiektach na wszystkich czterech narożnikach. Dominacja komunikacji nad innymi funkcjami. Potencjalny rozwój uwarunkowany rozwiązaniami komunikacyjnymi.

14. MOK bazar Wałbrzyska

Bardzo rozległe skrzyżowanie ul. Puławskiej oraz Wałbrzyskiej/al. Lotników. Dwa duże targowiska oraz McDonald i pawilon handlowy na przeciwległych narożnikach. W bezpośrednim sąsiedztwie duży obiekt prywatnej opieki zdrowotnej (CM Damiana).

15. MOK Rakowiecka

Ulica z lokalami użytkowymi w parterach, o aktywnej południowej pierzei. Obecny handel naręczny – owoce, warzywa, kwiaty, dodatki. Funkcje publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (sanktuarium, wydział papieski, prokuratura). Typowa ulica miejska z programem usługowym w pierzejach

16. MOK ogród jordanowski na Odyńca

Atrakcyjna przestrzeń publiczna o charakterze zielonym i rekreacyjnym kształtowana pod kątem potrzeb dzieci. W budynku wejściowym gastronomia i szkoła tańca.

17. MOK skwer Słoweński

Nieduży skwer o bardzo lokalnym charakterze. Atrakcyjna, choć zaniedbana przestrzeń publiczna.

18. MOK Malczewskiego/Joliot-Curie

Ulica o charakterze lokalnym. Wzdłuż niej piętrowe pawilony handlowo-usługowe i kilkupiętrowa zabudowa mieszkaniowa. Gimnazjum i dwa przedszkola. Na rogu ulic Joliot-Curie i Rudego targowisko. Obecnie funkcje rozbite, ale jest potencjał kształtowania spójnego centrum.

19. MOK Modzelewskiego

Zespół lokali usługowych wzdłuż alei Wilanowskiej oraz pawilon handlowo-usługowy przy ul. Modzelewskiego. Pomiędzy obiektami plac parkingowy.

20. MOK Nehru

Targowisko przy ul. Jawaharlala Nehru przy zbiegu z ul. Czerniakowską. Duże rezerwy terenowe.

21. MOK Sobieskiego/Czarnomorska

Zespół pawilonów handlowych z targowiskiem obsługuje północną część osiedla Stegny. W pawilonie biblioteka i poczta. Ograniczeniem dla mieszkańców Sadyby jest arteria komunikacyjna (Sobieskiego). Obecne połączenie – kładka.

22. MOK Szkoła Główna Handlowa

Przedpole uczelni, sąsiedztwo arboretum, stacja metra Pole Mokotowskie. Miejsce o potencjale i charakterze ponadlokalnym.

23. MOK park Morskie Oko

Ponadlokalny teren zieleni i rekreacji.

24. MOK Pole Mokotowskie

Teren zieleni i rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym.

25. MOK plac Puławski

Skrzyżowanie ulic Puławskiej, Rakowieckiej, Goworka. Potencjał przyszłego placu miejskiego o charakterze ponadlokalnym pod warunkiem przekształceń zabudowy otaczającej.

26. MOK Dworzec Południowy

Potencjalne centrum dzielnicowe. Obecnie przede wszystkim węzeł komunikacyjny o znaczeniu ponadlokalnym a nawet krajowym (dworzec autobusowy). Niezagospodarowana zielen i przestrzeń publiczna. Centra lokalne wytwarzają się poza tym obszarem. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

27. MOK Galeria Mokotów

Galeria handlowa z kinem. Duże skrzyżowanie (wiadukt). Utrudniona komunikacja piesza (wysokie kładki nad ulicą). Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

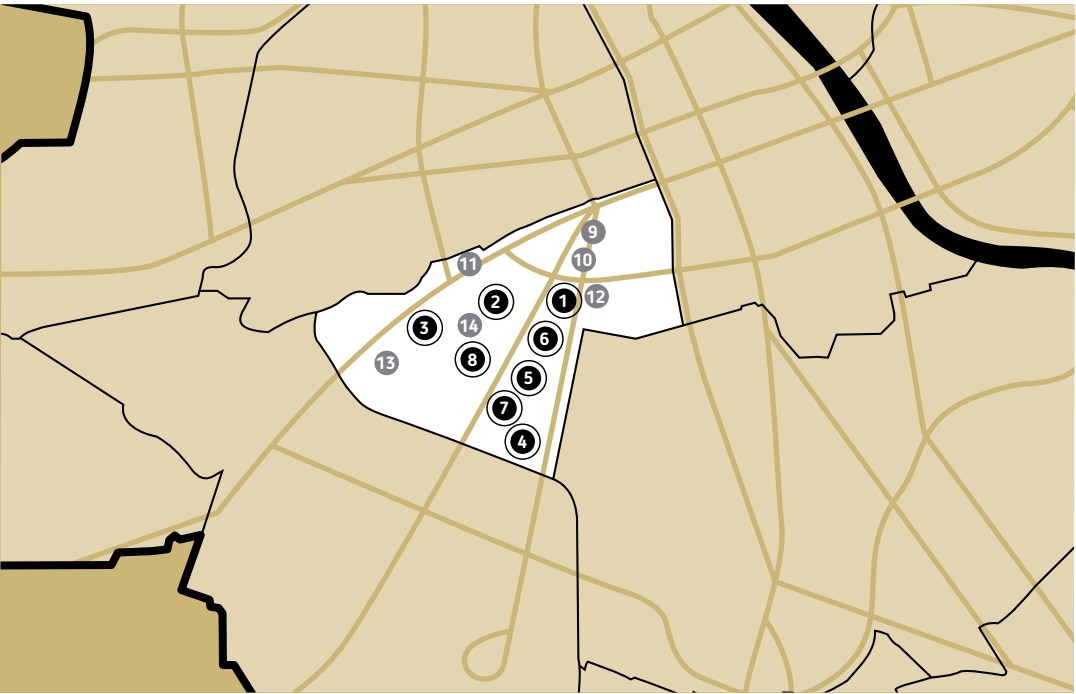
28. MOK Antoniewska

Skrzyżowanie jeszcze nie istnieje. Przystanek autobusowy, rozproszona zabudowa jednorodzinna. Pola uprawne. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

29. MOK Centrum Integracji Mieszkańców „Bartłomiej”

Siedziba organizacji na piętrze w pawilonie handlowo-usługowym. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Ochota



1. OCH hala Banacha

Otoczenie ruchliwego skrzyżowania. Na każdym rogu funkcje handlowe, gastronomiczne, usługowe. Hala Banacha i otaczające je targowisko.

2. OCH Białobrzaska/Rokossowska i skwer Baśniowa

Szkoła, basen w OSiR, biblioteka. Kilka sklepików i pawilonów handlowych. Skwer Baśniowa – zamknięty pierzejami zielony skwer z potencjałem rozwoju usług w parterach.

3. OCH al. Bohaterów Września/Drawska

Lokale handlowo-usługowe w parterach nowych budynków mieszkaniowych. Zwarta zabudowa mieszkaniowa.

4. OCH Mołdawska

Dominują funkcje handlowe i usługowe – pa-

wilony, targowisko, sklepy w parterach. Obok targowiska niezagospodarowana otwarta przestrzeń. Rezerwa terenu dla ul. Racławickiej – inwestycje uwarunkowane realizacją planów komunikacyjnych.

5. OCH Dom Kultury Rakowiec i park Malickiego

Park Zastawa Malickiego – teren zielony wysokiej jakości między blokami na Rakowcu. Dom Kultury Rakowiec z bogatym programem. Budynek z potencjałem wytworzenia przestrzeni publicznej wokół i współdziałania z parkiem, ale obecnie ogrodzony.

6. OCH Pruszkowska

Osiedlowe centrum z kilkoma pawilonami handlowo-usługowymi wzdłuż ulicy.

7. OCH Korotyńskiego

Piętrowy pawilon handlowo-usługowy z wewnętrznym dziedzińcem w sąsiedztwie parku Szczęśliwickiego. Urozmaicony program usług. Niska jakość informacji wizualnej.

8. OCH Pod Skrzydłami i Grójecka 120

Zespół pawilonów z wewnętrznym pasażem po zachodniej stronie ul. Grójeckiej. Po stronie wschodniej zagospodarowany plac z usługami w pierzejach i charakterystyczną rzeźbą w kształcie łabędzi. Brak łączącego zespoły przejścia pieszego przez ul. Grójecką.

9. OCH Tarczyńska

Niewielka ulica z kilkoma lokalami użytkowymi w parterach i sąsiedzkim centrum aktywności. Przy zachowaniu ruchu kołowego ograniczona możliwość kształtowania przestrzeni publicznej.

10. OCH plac Narutowicza

Duży plac miejski. Kościół, Urząd Dzielnicy Ochota, akademiki PW, pętla tramwajowa. Okoliczne bu-

dynki w zwartej zabudowie, z usługami w parterach. Charakter ponadlokalny.

11. OCH Dworzec Zachodni

Dominacja funkcji komunikacyjnej. Potencjalne centrum dzielnicowe. Sąsiedztwo Dworca Zachodniego. Znaczenie ponadlokalne. Potencjał przyszłego centrum dzielnicowego pod warunkiem wytworzenia tkanki miejskiej. Lokalizacja zaznaczona w Studium Warszawy.

12. OCH pomnik Lotnika

Dominuje ruch samochodowy, niewielki ruch pieszych. Brak funkcji centrotwórczych.

13. OCH Śmigłowca

Ogródki działkowe i biurowce, okolice CH Reduta oraz CH Blue City.

14. OCH Klub Osiedlowy „SURMA”

Miejsce aktywności lokalnej, znajdujące się na osiedlu zabudowy wielorodzinnej. Lokalizacja mało widoczna. Brak przestrzeni publicznej powiązanej z klubem. Wokół dominująca funkcja mieszkaniowa.



4. PR PN bazar Namysłowska i okolice

Niewielkie targowisko, które co weekend przetrza-
dza się w dużą giełdę „rozlewającą się” po tere-
nach zielonych zespołu basenów. W sąsiedztwie
znajduje się przedszkole oraz gimnazjum. Ka-
wałek dalej szkoła zasadnicza. Brak urządzonej
przestrzeni publicznej.

5. PR PN teren przed Bazyliką NSJ na ul. Ka-
węczyńskiej i w jej pobliżu

Teren dookoła Bazyliki NSJ. W pobliżu liczne szko-
ły różnego stopnia. Pętla tramwajowa, Salezjań-
ski ogród jordanowski, skwer M. i M. Radziwiłłów.
Przestrzeń publiczna – plac przed Bazyliką NSJ.

6. PR PN bazar Różyckiego

Bazar znajduje się pomiędzy bardzo ważną pod
względem komunikacyjnym ul. Targową oraz ul.
Brzeską o charakterze bardziej lokalnym; ma wej-
ścia od obu tych ulic. Przy ul. Targowej znajduje
się Muzeum Pragi i Urząd Marszałkowski Woje-
wództwa Mazowieckiego, od strony ul. Brzeskiej
inny budynek Muzeum, a w pobliżu biblioteka dla

dzieci oraz skwer z placem zabaw. Okoliczna za-
budowa mieszkaniowa pierzejowa, wielorodzinna,
z usługami w parterach.

7. PR PN Targowa 18

Piętrowe pawilony handlowe w pobliżu Dworca
Wschodniego. Miejsce dobrze skomunikowane. Brak
urządzonej przestrzeni publicznej. W sąsiedztwie to-
rów (bariera urbanistyczna – częściowe utrudnienia
dostępu).

8. PR PN plac Weteranów 1863 roku

Plac, oddzielony jezdnią (z komunikacją autobusową
i tramwajową) od parku Praskiego. Przy placu szpi-
tal oraz katedra św. Floriana. Przed szpitalem skwer
a przed kościołem urządzony plac z pomnikiem
i zadbaną zielenią. Obok stacja Veturilo. Okolicz-
na zabudowa mieszkaniowa bardzo zróżnicowana.
W większości zwarta. Usługi w parterach budynku.

9. PR PN rondo Starzyńskiego

Zespół pawilonów przy ruchliwym węźle komunika-
cyjnym. Niska jakość przestrzeni publicznej.

Praga-Północ

1. PR PN plac Hallera

Skwer na pl. Hallera otoczony zwartymi, 6-kondy-
gnacyjnymi budynkami mieszkalnymi z usługami
w parterach. W bezpośrednim sąsiedztwie przystan-
ki komunikacji miejskiej (autobusy i tramwaje). Na
terenie skweru siłownia plenerowa oraz plac zabaw.
Stacja rowerów Veturilo. W pobliżu przedszkole,
szkoła podstawowa, liceum dla dorosłych oraz ZOO.

2. PR PN stragany handlowe przy ul. Inżynier-
skiej na odcinku pomiędzy ulicami 11 listopada
a Ratuszową

Pawilony handlowe przy ul. Inżynierskiej. Ważny
punkt komunikacyjny (przystanek autobusowy).

Funkcje handlowe, ale też rekreacyjne – pawilo-
ny z jednej strony graniczą z boiskiem sportowym,
a z drugiej z skwerem im. płk. Żurowskiego. W pobli-
żu Dom Kultury Praga oraz biblioteka. Liczne obiekty
sportowe, Zespół Szkół nr 33, szkoła podstawowa
oraz policealna, stacja Veturilo. Sąsiednia zabudowa
pierzejowa, zwarta.

3. PR PN Konopacka

Teren zaniedbanej zieleni, obecnie wykorzystywa-
nej jako parking. W okolicy zabudowa pierzejowa,
z usługami w parterach. Brak obiektów użyteczności
publicznej w bezpośrednim sąsiedztwie. Niedaleko
skwer im. płk. Żurowskiego, urząd pocztowy.

10. PR PN Wileńska

Obszar przy Dworcu Wileńskim, węzeł przesiadkowy z podmiejskich pociągów do komunikacji miejskiej. Charakter ponadlokalny. Metro, przystanki tramwajowe i autobusowe. Galeria handlowa, Cer-

kiew Metropolitalna Św. Marii Magdaleny, poczta.

11. PR PN Gołęzinów

Łąka nad Wisłą. Brak zabudowy, usług i komunikacji. W pobliżu komenda policji.

Praga-Południe

1. PR PD Kinowa

Zespół pawilonów handlowo-usługowych z osiedlowym domem kultury Kamionek. Przystanki komunikacji autobusowej oraz tramwajowej. W niedalekim sąsiedztwie Kamionkowskie Błonia Elekcyjne (połączone z parkiem Skaryszewskim) oraz szkoła podstawowa i liceum.

2. PR PD Kino 1 Maja (Podskarbińska/Kobiel-ska)

Sklep w dawnym kinie, obok Centrum Promocji Kultury z atrakcyjnym terenem towarzyszącym i park z placem zabaw. Charakter i rola centrum lokalnego mogą ulec zmianą po powstaniu nowej siedziby Sinfonii Varsovia i powiązaniu funkcji lokalnych, dzielnicowych (urząd dzielnicy) i ponadlokalnych.

3. PR PD Międzyborska/Grenadierów/Grochowska/Siennicka

Parking otoczony trawnikami i drzewami – potencjał na stworzenie skweru lub wprowadzenie kwartału zabudowy. W sąsiedztwie przystanki autobusowe i tramwajowe na ruchliwej ul. Grochowskiej. Usługi i handel w parterach budynków oraz w niewielkich pawilonach. Powiązania funkcjonalne z południową częścią ul. Siennickiej, gdzie znajduje się kilka lokali użytkowych oraz znana kawiarnia U Krawca. Główny potencjał przestrzeni publicznej wiąże się z wnętrzami urbanistycznymi po obu stronach ronda Waszyngtona.

4. PR PD rondo Waszyngtona

Obszar przy bardzo ruchliwym węźle komunikacyjnym. Zarysowany geometryczny układ urbanistyczny, ale tylko z jedną pierzeją. Rozległy teren mimo handlu i usług w parterach nie tworzy wartościowej przestrzeni publicznej. Tradycja miejsca kształtuje je bardziej niż obecne funkcje i sposób działania, szczególnie, że funkcje centrum lokalnego przejęła ul. Francuska.

5. PR PD rondo Wiatraczna

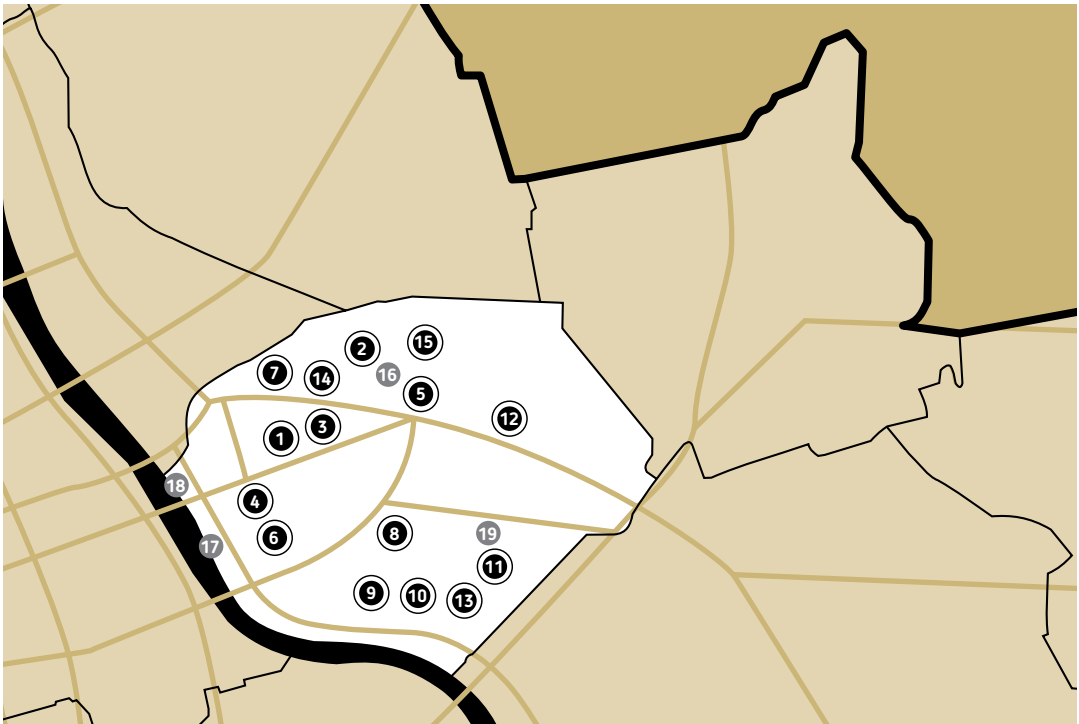
Rozległy teren z dominującą funkcją komunikacyjną. Funkcje centrum lokalnego pełni Uniwersam Grochów wraz z otoczeniem.

6. PR PD Francuska

Ulica z bogatym, urozmaiconym programem usługowo-handlowym, z przestrzenią publiczną, która mimo ograniczeń (zachowany ruch kołowy, dominacja miejsc parkingowych) pełni modelowo funkcję społeczną i miastotwórczą. Obecnie rośnie ponadlokalna rola i atrakcyjność ulicy, podczas gdy funkcje, z których korzystają mieszkańcy skupiają się bardziej w jej otoczeniu.

7. PR PD Lubelska 32 Komuna//Warszawa

Okolice Dworca Wschodniego i pętli autobusowej, nieopodal ul. Targowej, kompleks przedwojennych kamienic z potencjałem wytworzenia przestrzeni publicznej. Dominujące funkcje artystyczne, obecnie w niewielkim stopniu przestrzeniotwórcze.



8. PR PD Przyczółek Grochowski

Pawilony handlowo-usługowe w bezpośrednim sąsiedztwie linearnego osiedla mieszkaniowego Przyczółek Grochowski. Pawilony sąsiadują z Centralną Biblioteką Wojskową, budynkami przedszkola i żłobka, są także widoczne i dostępne pieszo poprzez kładki z osiedli po drugiej stronie trasy ul. Ostrobramskiej i al. Stanów Zjednoczonych.

9. PR PD Egipska/Afrykańska

Targowisko i pawilony handlowo-usługowe. Stacja Veturilo i przystanki autobusowe. W pobliżu jest biblioteka, dwa przedszkola oraz gimnazjum.

10. PR PD Abrahama/Wał Gocławski

Kompleks pawilonów handlowo-usługowych z niewielkim placem. W pobliżu gimnazjum, biblioteka, Klub Kultury „Gocław”. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa to przede wszystkim wysokie budynki wielorodzinne.

11. PR PD bazarek przy ul. Umińskiego

Bazarek przy ruchliwym skrzyżowaniu z komunikacją autobusową i ścieżką rowerową. Zabudowa mieszkaniowa – osiedle wysokich bloków. W pobliżu poczta i przedszkole.

12. PR PD plac Szembeka

Zrewitalizowany plac z parkingiem podziemnym. Okoliczna zabudowa wielorodzinna z usługami w parterach. Kościół i poczta. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

13. PR PD Bora-Komorowskiego/Fieldorfa

Duże skrzyżowanie otoczone wysokimi blokami (zabudowa wielorodzinna). Dobrze skomunikowane. W pobliżu przedszkole. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

14. PR PD Grochowska 328-334

Bazarek Rogatka i pasaż handlowy prostopadły do ul. Grochowskiej. Bardzo niska jakość zarówno zabudowy, jak i przestrzeni.

15. PR PD Paca

Ulica z placem. Pojedyncze funkcje użyteczności publicznej w parterach. Miejsce aktywności lokalnej. Atrakcyjna przestrzeń publiczna, ale wymaga urozmaicenia programu usług towarzyszących. Barierą w rozwoju może okazać się niewielka liczba lokali użytkowych w parterach.

16. PR PD Siennicka (odcinek północny)

Średniej wysokości zabudowa wielorodzinna. Plac zabaw przedszkola otoczony ogrodzeniem. Brak cech centrum lokalnego.

17. PR PD Plaża Saska

Atrakcyjna, uczęszczana przestrzeń rekreacyjna (sport,

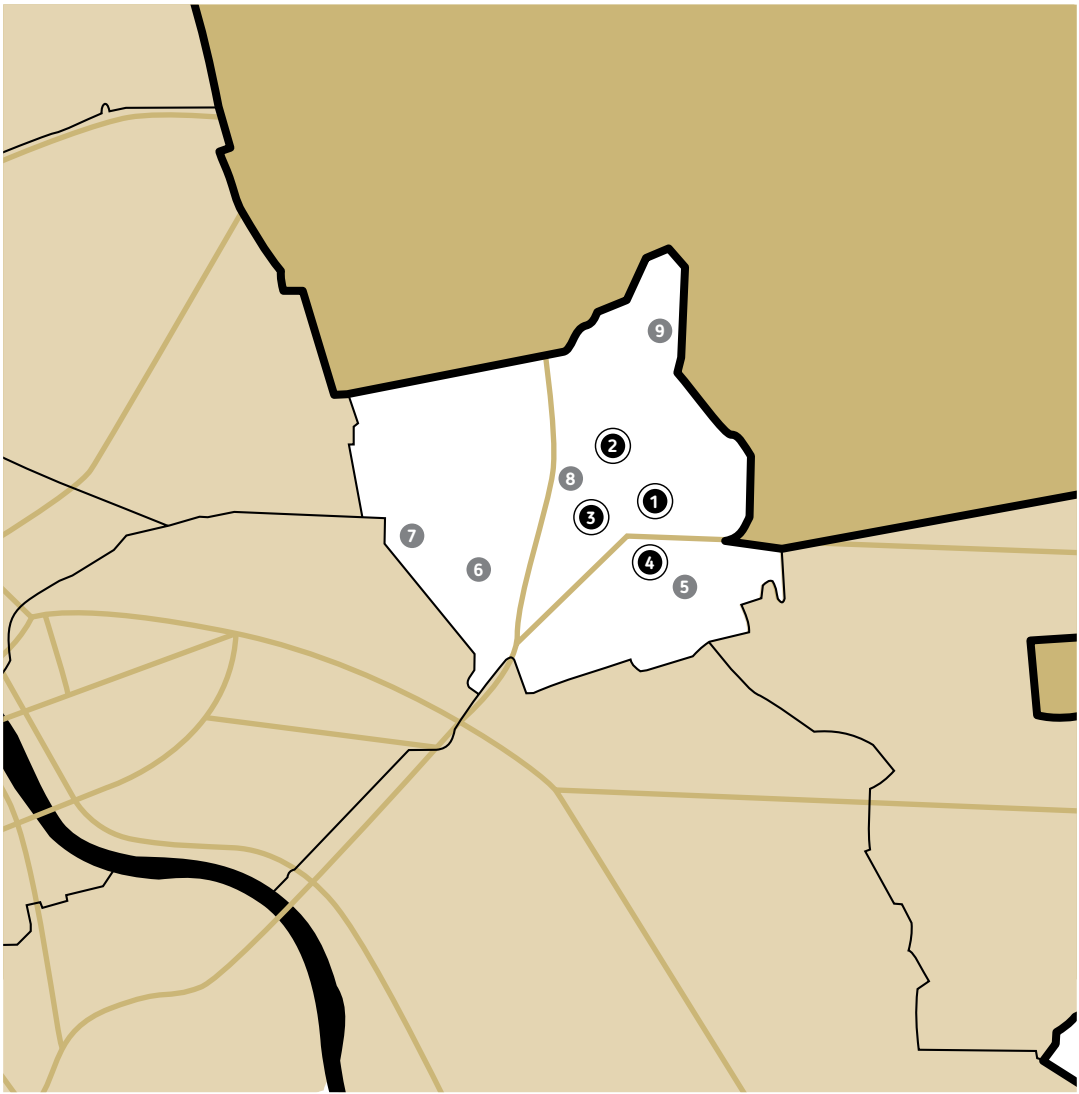
gastronomia) o znaczeniu ponadlokalnym. Uczęszczana ścieżka rowerowa wzdłuż Wisły. Stacja Veturilo.

18. PR PD Plaża Poniatówka

Atrakcyjna, uczęszczana przestrzeń rekreacyjna (sport, gastronomia) o znaczeniu ponadlokalnym. Uczęszczana ścieżka rowerowa wzdłuż Wisły. Stacja Veturilo. Sąsiedztwo Stadionu Narodowego.

19. PR PD CH Promenada

Duży kubaturowy obiekt handlowy i biurowy bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół. Ruchliwa ulica (dominacja ruchu kołowego). W pobliżu gimnazjum. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.



1. REM Chruściela

Urząd dzielnicy znajduje się przy ruchliwej al. Chruściela. W okolicy przeważa niska zabudowa wielorodzinna z usługami w parterach oraz jednorodzinna. Z urzędem sąsiaduje budynek biblioteki oraz zadbane skwer z placem zabaw. Między budynkami znajduje się duży parking naziemny.

2. REM bazar przy ul. Paderewskiego

Niewielkie targowisko wśród rozproszonej zabudowy jednorodzinnej oraz wielorodzinnych, niskich bloków z usługami w parterach.

3. REM Stacja Rembertów

Przy stacji kolejowej zadbane skwer z placem zabaw. Kilka pawilonów usługowo-handlowych i stacja benzynowa. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa głównie jednorodzinna, rozproszona. W pobliżu poczta i urząd dzielnicy.

4. REM Dom Kultury Rembertów

Dom kultury, okoliczna zabudowa jednorodzinna. W bezpośrednim sąsiedztwie domu kultury zlokalizowany jest parking, otoczony zielenią publiczną, która wymaga dodatkowej pielęgnacji i odświeżenia; przy skwerku z parkingiem znajduje się także gład narzutowy upamiętniający Jaworzniaków – Młodocianych Więźniów Politycznych lat 1944–1956. W niedalekiej odległości znajduje się także niezagospodarowany skwer. Na parkingu przy DK dwa razy w tygodniu odbywa się targ.

5. REM Działyńczyków

„Wembley”, przestrzeń do rekreacji i sportu, położona przy lesie, na terenie Nowego Rembertowa. Odbywają się tu imprezy sąsiedzkie i wydarzenia integrujące lokalną społeczność, kierunkowane na sport. Na terenie znajdują się nieutwardzone boiska do piłki nożnej i siatkówki, a także górka saneczkowa. W okolicy zabudowa jednorodzinna. Dominująca funkcja rekreacyjna.

6. REM Dom Kultury Wygoda

Dom kultury wśród zabudowy jednorodzinnej. Przeważająca funkcja mieszkaniowa. W pobliżu tereny naturalnej zieleni (las).

7. REM pomnik Olszynka

Pomnik w lesie. Brak zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. W okolicy domy jednorodzinne.

8. REM Strażacka i Roty

Teren zielony z boiskami oraz wiatami pikniko-

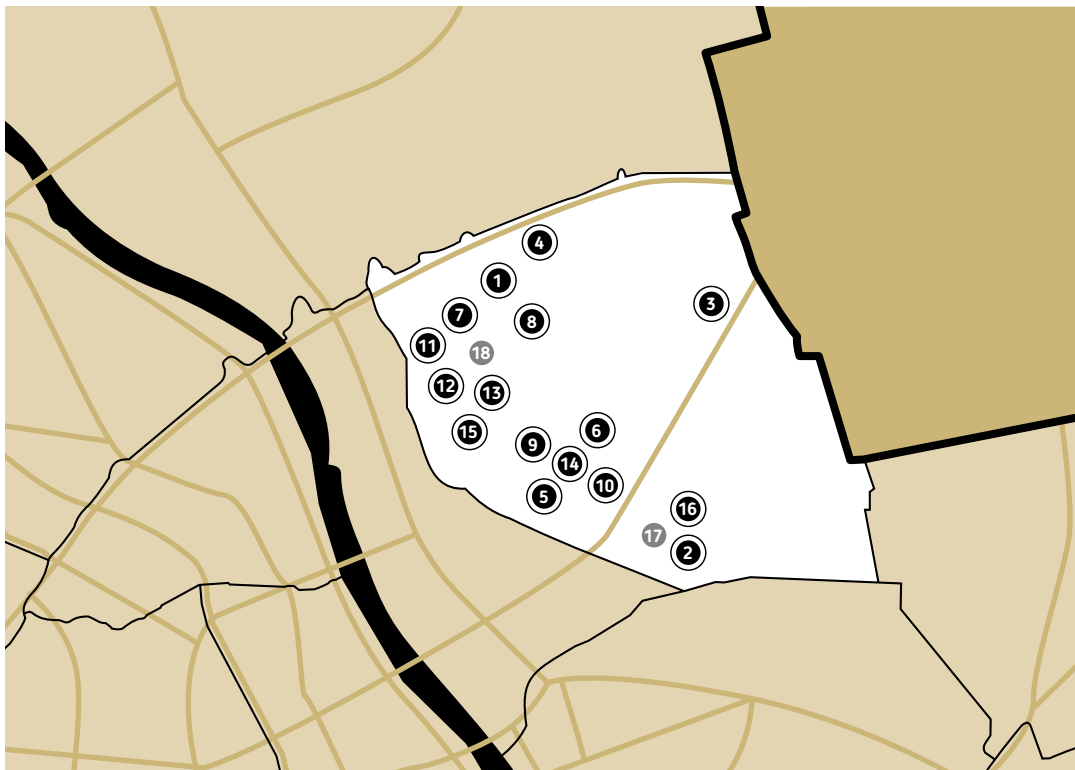
wymi pomiędzy ulicami Roty i Strażacką. Głównie funkcja rekreacyjna. Zabudowa: domy jednorodzinne wolnostojące i zabudowa szeregowa. Przewaga funkcji mieszkaniowej. W okolicy boisko i szkoła podstawowa.

9. REM PKP Mokry Ług

Planowana stacja PKP. Wyłącznie funkcja rekreacyjna. Brak zabudowy.

Rembertów

Targówek



1. TRG Kondratowicza

Piętrowe pawilony handlowo-usługowe. W nich między innymi poczta oraz biblioteka. W sąsiedztwie park Bródnowski, przystanek autobusowy oraz planowana stacja metra w przyszłości. Niedaleko przedszkole. Zabudowa mieszkaniowa – wielkie osiedle mieszkaniowe.

2. TRG willa przy ul. Siarczanej 6a

Otoczenie zabytkowej willi należącej do fabrykanta Kijewskiego. W skład założenia należą, oprócz willi, mniejsze budynki, w tym budynki drewniane oraz park o powierzchni ok. 2 ha. Obok znajduje się boisko i plac zabaw oraz stare, mieszkalne kamienice. Zabudowę stanowią

głównie kamienice i ceglane domy sprzed 1939 roku. Zachowało się także kilka drewnianych budynków. Wiele terenów zielonych oraz nieużytków.

3. TRG Blokowa

Przy Domu Kultury „Zacisze” znajduje się szkoła podstawowa, OSiR Targówek z boiskiem do piłki nożnej, stacja rowerów Veturilo, przystanek autobusowy oraz kładka dla pieszych, prowadząca na drugą stronę trasy przelotowej (ul. Radzywińska). Od ulicy budynek oddziela zieleń urządzona. Obok znajduje się niewielki skwerek z kilkoma ławkami. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. TRG Krasnobrodzka

Pawilony handlowo-usługowe przy pętli autobusowej. W pawilonach biblioteka. Obok wielkie osiedle mieszkaniowe. Wysokie bloki, jeśli usytuowane przy ulicy – z usługami w parterze. Brak zdefiniowanej przestrzeni publicznej. W okolicy szkoła podstawowa i przedszkole.

5. TRG Ossowskiego

Pawilony usługowo-handlowe (z biblioteką). W pobliżu skwer z placem zabaw, kościół, przystanek autobusowy i dwa przedszkola. Planowana stacja metra. Zabudowa mieszkaniowa – wielkie osiedle mieszkaniowe.

6. TRG targowisko Trocka

Urządzone targowisko w układzie linearnym między wysokimi blokami mieszkalnymi. W pobliżu gimnazjum, pętla autobusowa. Planowana stacja metra.

7. TRG Nowe Bródno

Planowana stacja metra. Bazar Bródno. Kościół, pojedyncze stragany handlowe, parterowe pawilony handlowo-usługowe. Miejsce dobrze skomunikowane (autobusy i tramwaje). Okoliczna zabudowa mieszkaniowa – wysokie bloki wielorodzinne. Lokalizacja zaznaczona w Studium Warszawy.

8. TRG Urząd Dzielnicy Targówek

Centrum dzielnicowe. Urząd dzielnicy z pocztą. Przestrzeń publiczna bez wyraźnych granic i charakteru. Mimo sąsiedztwa budynku publicznego substandardowa. Duże skrzyżowanie, stacja Veturilo. W pobliżu kanał Bródnowski. Zabudowa wielorodzinna – duże bloki. Usługi w parterach. Lokalizacja zaznaczona w Studium Warszawy.

9. TRG skwer Wiecha

Skwer Wiecha znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie teatru Rampa. Placyk przed wejściem do teatru jako urządzona przestrzeń publiczna. Plac zabaw, w pobliżu szkoła i klub sportowy z boiskami. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa – wielorodzinna, wysoka.

10. TRG Barkocińska i Tykocińska 15

Piętrowe pawilony handlowo-usługowe. Obok przedszkole. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa wysoka – bloki.

11. TRG Bazylińska

Zespół pawilonów handlowo-usługowych to zespół dziedzińców po południowej stronie ul. Bazylińskiej oraz pojedynczy wielkogabarytowy pawilon po stronie północnej. Zespoły łączy tylko wąskie przejście dla pieszych.

12. TRG Wysockiego/Poborzańska

Zespół pawilonów handlowo-usługowych z potencjałem wytworzenia wartościowej przestrzeni publicznej zarówno od strony ul. Wysockiego, jak i od strony osiedla w połączeniu z terenem osiedlowej zieleni.

13. TRG Rembielińska/Renova

Galeria Renova – centrum handlowo-usługowe na pierwszych kondygnacjach nowych wysokich budynków mieszkalnych w pierzei ul. Rembielińskiej. Ograniczone możliwości oddziaływania na przestrzeń publiczną (tylko wzdłuż szerokiej ulicy).

14. TRG Targówek Mieszkaniowy

Potencjalne centrum lokalne rozważane w projekcie planu miejscowego. Obecnie parking. Zgodnie ze zgłaszanym zapotrzebowaniem mieszkańców planowana budowa domu kultury i usług w parterach.

15. TRG Rembielińska/Wysockiego

Pawilon handlowy z targowiskiem.

16. TRG Klub Osiedlowy Ziemowita 16

Miejsce aktywności lokalnej. Niska zabudowa wielorodzinna oraz tereny niezagospodarowanej zieleni. Sklep i przystanek. Brak przestrzeni publicznej powiązanej z klubem i potencjału jej ukształtowania. Dookoła tory kolejowe stanowiące barierę urbanistyczną.

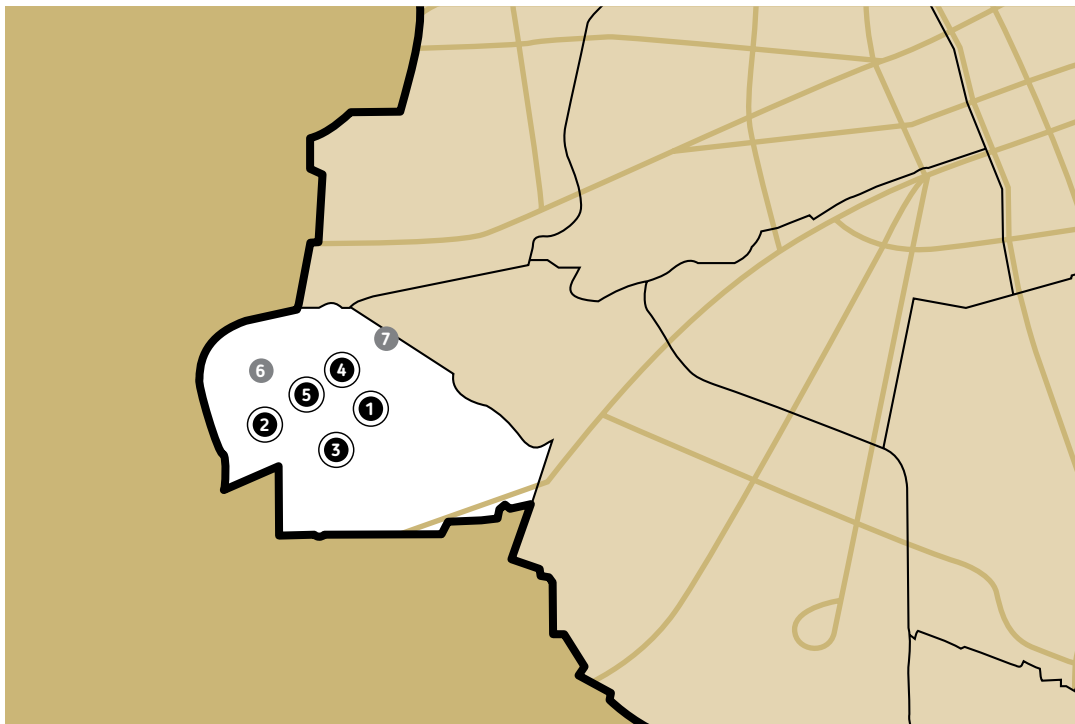
17. TRG Księcia Ziemowita

Teren o charakterze przemysłowym. Głównie magazyny i parkingi.

18. TRG Pawilon Herbacyany

Obiekt w parku Bródnowskim. Obok duży plac zabaw i siłownia plenerowa. Brak potencjału centrotwórczego.

Ursus



1. URS Acherówka/Park Achera

Zadbany park przy skrzyżowaniu ul. Dzieci Warszawy. Otoczony mieszaną zabudową wielorodzinną i jednorodziną. Niedaleko dużo sklepów spożywczych, apteka, szkoła, przychodnia. Park jest bardzo dobrze urządzone, korzysta z niego sporo osób, są miejsca do siedzenia, funkcje skierowane do dzieci, dorosłych oraz seniorów (duża oferta w domu kultury). Obok kort tenisowy. Brak gastronomii. NGO zlokalizowane w domu kultury.

2. URS Niedźwiadek

Okolice parku Hassów, kościoła, bazarku i placu zabaw na Wojciechowskiego. Targowisko obsługujące duże osiedle wysokich bloków, zlokalizowane jest naprzeciwko kościoła, sąsiadującego

z parkiem. W okolicy jest też przedszkole, basen i plac zabaw. Na targowisku jest dużo barów i sklepów monopolowych, a także punktów usługowych i sklepików.

3. URS plac Tysiąclecia

Dobrze funkcjonujące centrum lokalne z ładnie ukształtowanym wnętrzem urbanistycznym (prostokątny skwer zielony otoczony ulicami i budynkami). Bardzo dużo funkcji zlokalizowanej w bliskiej odległości, komunikacja miejska. Kilka pawilonów, każdy w innej estetyce, słabej jakości zieleń. Plac na osi stacji PKP, na której znajduje się jeszcze szereg innych punktów handlowo-usługowych, o coraz niższym, im bliżej stacji, standardzie.

4. URS stacja Ursus

Przy wyjściu ze stacji PKP Ursus kilka pawilonów handlowo-usługowych, postój taksówek, stacja Veturilo, punkt przedszkolny, przedszkole integracyjne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i kilka budynków wielorodzinnych z usługami w parterach.

5. URS Wojciechowskiego

Ciąg handlowo-usługowy w parterach nowego zespołu mieszkaniowego wzdłuż południowej strony ulicy. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej.

6. URS Muzeum Historii Ursusa

Okolice targu, skweru i przyszłej siedziby Muzeum Historii Ursusa przy ul. Gierdziejewskiego. Oddalone od szlaków komunikacyjnych, brak innych funkcji.

7. URS Ursus Factory

Lokalizacja przy centrum handlowym przy torach kolejowych – bariera urbanistyczna. Dominacja ruchu samochodowego. Brak zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Ursynów

1. USN Wiolinowa

Zespół pawilonów z funkcjami handlowymi oraz Domem Sztuki SMB „Jary”. Niskiej jakości przestrzeń publiczna. Sąsiedztwo stacji metra Ursynów. Obok popularny plac zabaw „Park Jurajski”.

2. USN pasaż Ursynowski

Zespół przestrzeni publicznych: plac przed kościołem powiązany z pasażem Ursynowskim i stacją metra Stokłosy. Liczne lokale handlowe i usługowe, przyjazna przestrzeń publiczna z ogródkami letnimi i fontanną. Bezpośrednie połączenie z terenami rekreacyjnymi.

3. URS Romera

Zespół obiektów publicznych (mediateka, biblioteka dla dzieci i młodzieży, Ursynoteka Muzeum) oraz handel i usługi. Brakuje przestrzeni publicznej łączącej obiekty. Zabudowa narożnika po przekątnej – nowe lokale użytkowe uzupełniają program centrum.

4. URS Nugat

Zielony urządzone skwer z placem zabaw i miejscami do siedzenia. Pawilon handlowo-usługowy z lokalami gastronomicznymi, sklepami i filiami biblioteki publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie szkoła podstawowa.

5. USN Metro Imielin

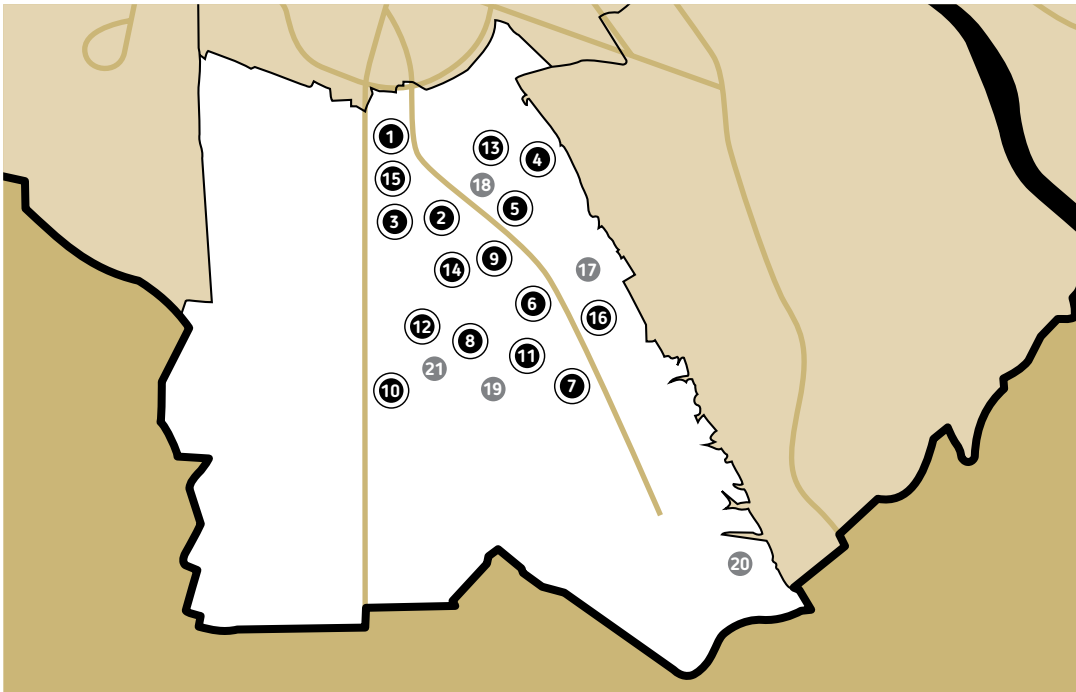
Siedziba urzędu dzielnicy i Multikino. Atrakcyjna przestrzeń publiczna towarzysząca obiektom, jednak niewystarczająco centrotwórcza.

6. USN pasaż Natoliński

Pieszego pasaż handlowy z małą gastronomią. Bezpośrednie powiązanie ze stacją metra Natolin. Handel naręczny – owoce, warzywa, kwiaty.

7. USN Kabaty

Zdefiniowane przestrzennie i programowo (handel, gastronomia, przychodnia, poczta) centrum lokalne o atrakcyjnej przestrzeni publicznej (miejsca do siedzenia, fontanna, zieleń). Bezpośrednie powiązanie ze stacją metra Kabaty i pobliskimi



lokalami handlowo-usługowymi od strony al. KEN i ul. Wąwozowej.

8. USN targowisko przy Stryjeńskich
Pawilony handlowe na określonym pierzejami placu z usługami w parterach i z małą gastronomią.

9. USN targowisko na Dołku
Bardzo popularne targowisko o niskiej jakości technicznej i przestrzennej, bez odpowiedniego powiązania komunikacyjnego (w weekendy parkujące samochody blokują ruch pieszego i kołowego). Urządzone na terenie będącym rezerwą pod inwestycje komunikacyjne. Na narożnikach skrzyżowania al. KEN z ul. Płaskowicką liczne lokale handlowe i użytkowe w parterach, w tym lokale gastronomiczne.

10. USN Puławska/Kajakowa
Wyraźna bariera w postaci ul. Puławskiej. Potencjał wytworzenia dwuczęściowego centrum lokalnego. Służba zdrowia i szkoła. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

11. USN Borsuka
Ulica miejska z licznymi usługami i handlem, prężnie działająca biblioteka publiczna oraz szkoła, powiązana z siecią przestrzeni publicznych Ursynowa.

12. USN Kazury
Placyk przed kościołem. Obok przystanki autobusowej. W pobliżu przedszkole, gimnazjum publiczne i niepubliczne. Okoliczna zabudowa wielorodzinna.

13. USN Cynamonowa/Teligi
Dwa pasażowe zespoły handlowo-usługowe po obu stronach ul. Cynamonowej (Teligi 58 oraz Polinezyjska 10A).

14. USN Dereniowa
Zespół pawilonów handlowo-usługowych po wschodniej stronie ul. Dereniowej i usługi w parterach po stronie zachodniej.

15. USN Megasam Puszczyka
Duży pawilon handlowy z targowiskiem spółdzielni Jary oraz zespół pawilonów handlowo-usłu-

gowych przy ul. Puszczyka. Między Puławską a Surowieckiego.

16. USN Cynamonowa/Grzegorzewskiej
Pawilony po obu stronach ul. Grzegorzewskiej – sklepy, poczta, usługi.

17. USN Mandarynki
Niewielki skwer przy szkole podstawowej i przedszkolu. Boiska, do których dostęp jest ograniczony ogrodzeniem. Obok otwarty plac zabaw. Lokalizacja oddzielona budynkami wielorodzinnymi od ulicy z komunikacją i usługami.

18. URS KEN Center
Duży kubaturowy obiekt handlowy i biurowy bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół.

19. USN Nasz Park
Zielony skwer zagospodarowany przez mieszkańców w sąsiedztwie stacji metra Kabaty. Latem miejsce wydarzeń kulturalnych, spotkań i sportu. Inicjatywa sąsiedzka bez cech centrum lokalnego.

20. USN Park Kultury w Powsinie
Ponadlokalny obszar rekreacji o dużej wartości przyrodniczej. Nie ma cech centrum lokalnego – nie ma zabudowy mieszkaniowej i miejsc pracy w sąsiedztwie.

21. USN Ursynów Zachodni
Duży kubaturowy obiekt handlowy (Auchan, Obi) bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół. Dominacja komunikacji samochodowej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Wawer

1. WAW Międzylesie
Obszar wokół stacji PKP. Centrum podzielone przez tory kolejowe i podwójną ul. Podchorążych. Po stronie wschodniej urządzenie dzielnicy, Wawerskie Centrum Kultury, biblioteka, powstające centrum handlowe. Funkcje mogłyby być powiązane placem, który obecnie działa jako parking. Po stronie zachodniej niewielkie budynki handlowe i biurowo-usługowe, 2 popularne lokale gastronomiczne z parkingiem w miejscu potencjalnej przestrzeni publicznej.

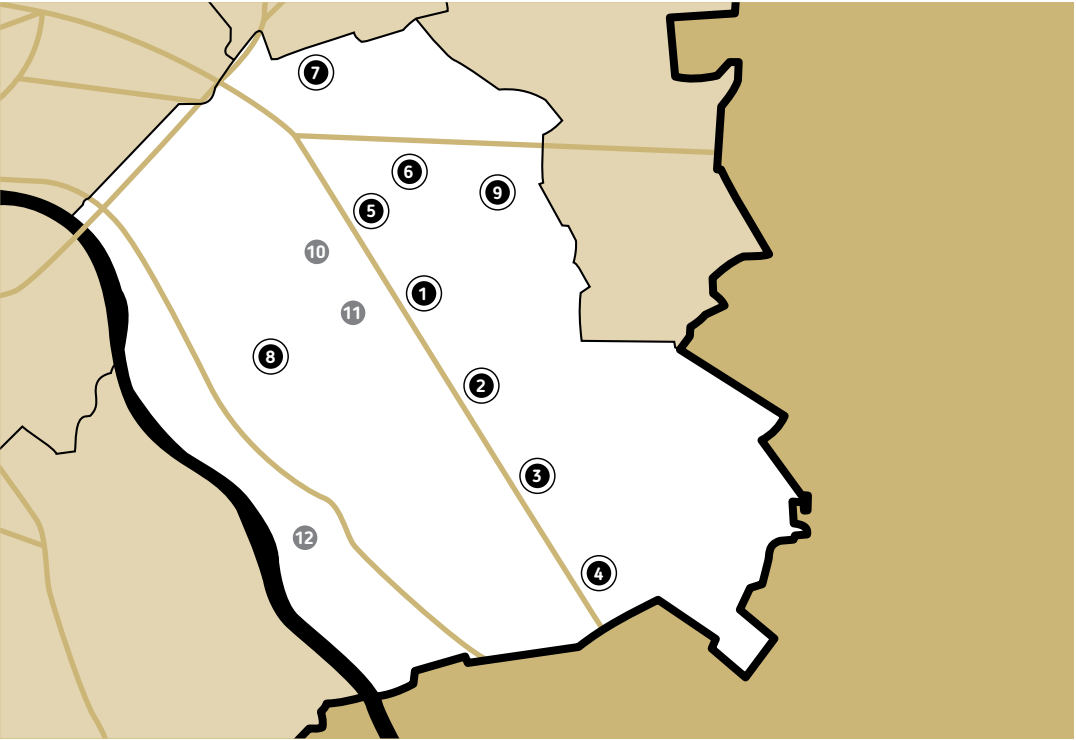
2. WAW Radość
Otoczenie stacji PKP. Kilka pojedynczych lokali handlowo-usługowych. Brak ukształtowanej przestrzeni publicznej. Potencjał rozwoju.

3. WAW Miedzeszyn
Otoczenie stacji PKP. Nieliczne niepowiązane lokale usługowe. Potencjał na przyszłość.

4. WAW stacja Falenica
Targowisko. Po drugiej stronie ulicy pawilon handlowo-usługowy Fala oraz handel naręczny i parking. Bezpośrednie sąsiedztwo stacji kolejowej z dworcem pełniącym funkcje spotkań i usług kulturalnych. Brak wartościowej przestrzeni publicznej oraz powiązania przestrzennego pomiędzy stacją i targowiskiem.

5. WAW Anin
Okolice stacji PKP. Kilka budynków ze sklepami i usługami w parterach wzdłuż bardzo ruchliwej ulicy. Ograniczone możliwości kształtowania przestrzeni publicznej.

6. WAW V Poprzeczna
Ulica jako centrum lokalne – poczta, restauracje, sklepy, filia wawerskiego centrum kultury, ośrodek sportowy.



7.WAW Korkowa/Potockich

Dom kultury, biblioteka, poczta, małe targowisko, pawilony handlowo-usługowe. Zabudowa mieszkaniowa zarówno wielorodzinna jak i jednorodzinna; żłobek. Przestrzeń publiczna do poprawy. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

8. WAW Trakt Lubelski/Zwoleńska

Przed wszystkim kościół, ale oddzielony od ulicy ogrodzeniem. Jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa. Drobne usługi. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

9. WAW al. Dzieci Polskich

Po przeciwnej stronie ulicy w stosunku do Centrum Zdrowia Dziecka (CZD) znajduje się zespół pawilonów o funkcjach handlowo-usługowych (w tym związanych z opieką zdrowotną, sklepy spożywcze, gastronomia i inne), przystanki autobusowe. Ze względu na ośrodek CZD miejsce o znaczeniu ponadlokalnym (w pobliżu znajdują się także obiekty o funkcjach hotelowych), pełni

jednak także funkcje centrum lokalnego ze względu na koncentrację handlu i usług oraz przystanki autobusowe).

10. WAW Sadul

Malownicza, nieutwardzona ul. Paczkowska. Okoliczna zabudowa - jednorodzinna. Brak funkcji o charakterze publicznym oraz jakichkolwiek innych funkcji poza mieszkalną.

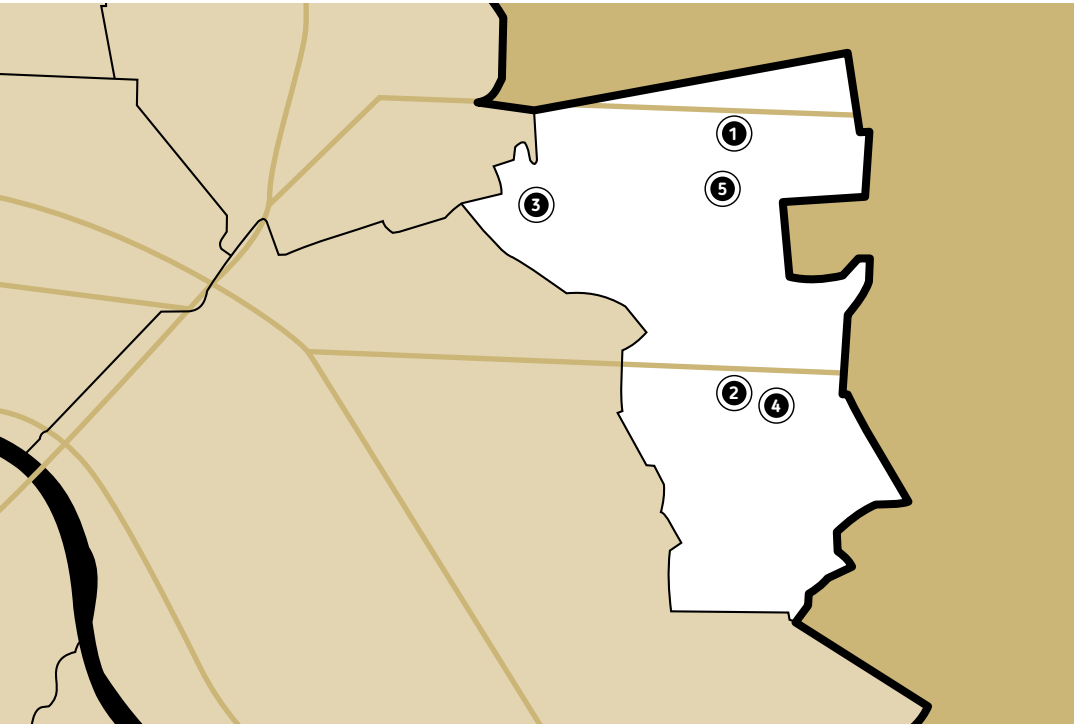
11. WAW Kura Domowa

Minicentrum lokalne. Klubokawiarnia i klub sportowy. Pojedyncze sklepy i biura w tym samym budynku. Być może potencjał na przyszłość.

12. WAW Rychnowska

Pawilony handlowo-usługowe przy ruchliwym rondzie. Dominacja komunikacji samochodowej. Zabudowa mieszkaniowa rozproszona - domy jednorodzinne. Brak dobrze funkcjonującej przestrzeni publicznej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Wesoła



1. WES Wesoła Centrum

Poszerzony odcinek ul. 1. Praskiego Pułku. W pierzejach budynków usługi handlu, gastronomii, poczta. Bezpośrednie sąsiedztwo stacji PKP. Konieczna poprawa standardu przestrzeni publicznej i organizacja parkowania.

2. WES Stara Miłosna

Przestrzeń towarzysząca lokalom handlowym i gastronomicznym oraz poczcie. W sąsiedztwie popularny plac zabaw. Ograniczona przestrzeń publiczna.

3. WES Zielona

Zespół zabudowy usługowo-handlowej po dwóch stronach ulicy i kościół. Brak powiązania przestrzennego funkcji. Brak wspólnych przestrzeni publicznych.

4. WES Trakt Brzeski/Fabryczna

Zespół pawilonów handlowo-usługowych. Główny punkt obsługi dzielnicy. Przestrzeń zdominowana przez ruch samochodowy. Odcięta od północnej części dzielnicy Traktem Brzeskim. Brak wartościowej przestrzeni publicznej.

5. WES Urząd Dzielnicy Wesoła

Miejsce ważne dla dzielnicy ze względu na ważny obiekt administracji publicznej. Lokalizacja peryferyjna w stosunku do układu dzielnicy. Obecnie brak cech centrum lokalnego - przestrzeni publicznej, innych funkcji. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej.

Wilanów



1. WIL Ptysiowa

Niewielkie centrum lokalne: sklep spożywczy, kościół, dom kultury, przychodnia rejonowa. Brak przestrzeni integrującej pojedyncze obiekty.

2. WIL Klimczaka

Szeroka ulica z pasem zieleni i kanałem wodnym. Liczne sklepy i lokale usługowe w parterach, w tym wiele kawiarni i restauracji. Brak funkcji związanych z kulturą, edukacją, ngo. Ograniczona możliwość spędzania czasu bez korzystania z funkcji komercyjnych.

3. WIL Oś Królewska

Główna ulica założenia Miasteczko Wilanów. Obecnie w trakcie naturalnego rozwoju - przybiera funkcji handlowych i gastronomicznych.

Ograniczona możliwość spędzania czasu bez korzystania z funkcji komercyjnych.

4. WIL Nałęczowska

Potencjalny plac/skwer na narożniku dużego skrzyżowania. Wokół liczne obiekty handlowe i usługowe. Po przeciwnej stronie ulicy kościół. Możliwość obsługi przestrzeni placu przez pawilon handlowo-usługowy.

5. WIL Przekorna

Strefa wejściowa na teren osiedla Powsin, przy przystankach autobusowych. Sąsiedztwo ruchliwej trasy komunikacyjnej. Bardzo ograniczony potencjał rozwojowy.

6. WIL Pałac w Wilanowie

Ważny ośrodek ponadlokalny - nawet w skali ogólnokrajowej. Zbyt oddalony od zabudowy mieszkaniowej i pozbawiony innych funkcji niż obsługa turystów.

7. WIL Świątynia Opatrzności Bożej

Obiekt o znaczeniu ponadlokalnym, nie powiązany z innymi funkcjami.

8. WIL Wilanów

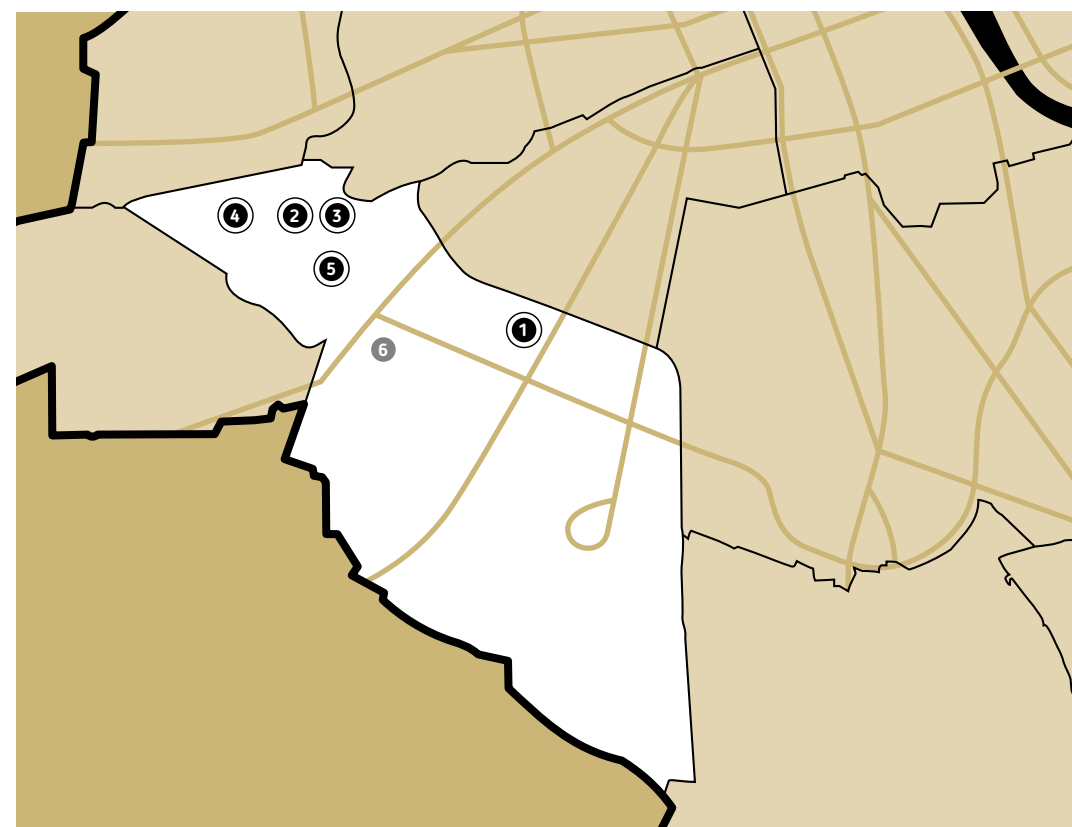
Duże skrzyżowanie w okolicy cmentarza Wilanow-

skiego oraz Pałacu w Wilanowie. Przewaga funkcji komunikacyjnej. Potencjał przyszłego centrum pod warunkiem wytworzenia tkanki miejskiej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

9. WIL Syta/Vogla

Zabudowa jednorodzinna, rozproszona. Pola uprawne. Brak prawidłowo ukształtowanej przestrzeni publicznej i obiektów użyteczności publicznej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

Włochy



1. WŁO Bakalarska

Przy ul. Bakalarskiej z jednej strony znajduje się urząd Dzielnicy Włochy, po drugiej bazar Bakalarska oraz stacja benzynowa. Po przeciwnej stronie al. Krakowskiej osiedle mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

2. WŁO stacja Włochy

Przy wyjściu z dworca PKP Włochy, niskie pawilony usługowo-handlowe. W sąsiedztwie teren zielony oraz stacja Veturilo. Okoliczna zabudowa wielorodzinna, kilkukondygnacyjna. Po drugiej stronie torów park Kombatantów.

3. WŁO Ogrody Kosmosu

Teren ogrodów działkowych pomiędzy torami kolejowymi i ulicami: Sympatyczną i Plastyczną. W sąsiedztwie dwa dyskonty. Okoliczna zabudowa wielorodzinna na ogół niska. Przystanek autobusowy.

4. WŁO Rybnicka

Artystyczny Dom Animacji Klub „Rybnicka”, kościół, klub sportowy, poczta, przedszkole, centrum edukacji pozaszkolnej. Trochę dalej szkoła. Niska zabudowa wielorodzinna oraz jednorodzinna. Brak usług i handlu. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

5. WŁO Popularna

Centrum dzielnicowe. Duży kubaturowy obiekt handlowy i biurowy bez przestrzeni publicznej i bez potencjału jej wytworzenia wokół. Przeważająca funkcja handlowa i komunikacyjna. Stacja Veturilo. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

6. WŁO Hynka/Krakowska

Skrzyżowanie ruchliwych ulic (wiadukt). Brak prawidłowo ukształtowanej przestrzeni publicznej. McDonald i Lidl. Trochę dalej kościół, poczta, przedszkole, szkoła. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.



6. WOL Przyokopowa

Kształtujące się nowe centrum lokalne stymulowane rozwojem metra (nowa stacja Rondo Daszyńskiego) i intensywną nową zabudową biurową i mieszkaniową. Muzeum Powstania staje się także przestrzenią lokalną (miejsce spacerów i integracji lokalnej).

7. WOL DT Wola

DT Wola obecnie posiada funkcję usługowo-biurową. Znajduje się w dobrze skomunikowanym miejscu. Niedaleko jest stacja Veturilo. W okolicy znajduje się Wojewódzki Urząd Pracy, Fryzjerskie Technikum Uzupełniające, trzy szkoły podstawowe. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna różnego typu.

8. WOL Chłodna

Przestrzeń publiczna urządzona i zadbana. Wysokiej jakości skwer przed kościołem. Po jednej stronie ul. Chłodnej budynki mieszkalne, w zabudowie pierzejowej, z usługami w parterach. Po drugiej stronie osiedle Za Żelazną Bramą. Wysokie bloki mieszkalne z zielenią osiedlową pomiędzy. Skwer Sybiraków. W sąsiedztwie

I Zbór Kościoła Chrześcijan Baptystów, Muzeum Pożarnictwa, biblioteka, przedszkole, gimnazjum.

9. WOL Nowolipki

Na dwóch rogach skrzyżowania piętrowe pawilony usługowo-handlowe. Na pozostałych dwóch pierzejowo zbudowane budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterach. Ścieżka rowerowa. W sąsiedztwie kościół św. Augustyna, dwa przedszkola, skwer, Muzeum Więzienia Pawiak.

10. WOL Obozowa/Sołytyka

Obecnie pojedyncze usługi handlu i gastronomii, stacja benzynowa, pętla autobusowa, w okolicy niska zabudowa wielorodzinna. Duże rezerwy terenowe. Niedaleko zespół szkół muzycznych, gimnazjum dla dorosłych i siedziba straży miejskiej. Potencjalne centrum lokalne wymaga organizacji przestrzennej z zabudową i aranżacją przestrzeni publicznej. Lokalizacja zaznaczona w *Studium Warszawy*.

11. WOL Muzeum Woli

Obiekt kulturalny o dużym znaczeniu lokalnym z dobrze ukształtowanym placem przed wejściem.

Wola

1. WOL Redutowa/Olbrachta

Rondo przy kościele, z szeregiem budek i pawilonów handlowych w okolicy osiedli mieszkaniowych.

2. WOL Górczewska/Olbrachta

Szereg pawilonów handlowo-usługowych przy ul. Górczewskiej, obok skwer pełniący funkcję targowe. Duży węzeł komunikacyjny, bardzo uczęszczany.

3. WOL bazar Działdowska

Ciąg pawilonów handlowych w jednej estetyce na rogu ulic Górczewskiej i Działdowskiej, obok dom kultury, apteka, przychodnia chorób płuc. Zabudowa przedwojenna – kamienice kolonii Wawelberga.

4. WOL bazar na Kole

Bazarek jest pusty w dni poza targiem; obok niego duży pawilon usługowy i patio na podwyższeniu. Po drugiej stronie skrzyżowania przedszkole, sklep spożywczy. Niska jakość targowiska (drewniane budki, pośrodku pusta przestrzeń na samochody dostawcze). Dobra komunikacja (autobusy i tramwaje).

5. WOL Obozowa/Dahlberga/Deotymy

Piętrowe pawilony handlowo-usługowe przy skrzyżowaniu. W okolicy niska zabudowa wielorodzinna pierzejowa. Przy skrzyżowaniu również Ośrodek Kultury im. S. Żeromskiego i przedszkole.

Budynek o istotnej wartości historycznej. Potencjał centrum lokalnego pod warunkiem urozmaicenia programu funkcjonalnego.

12. WOL Wolska/Płocka

Usługi i handel w parterach budynków mieszkaniowych – kamienic i wysokich bloków. Program usługowy wzdłuż szerokiej ulicy, wyraźny podział na dwie strony i brak punktu węzłowego.

13. WOL CH Wola Park

Rozległe założenie handlowo-usługowe działające w bezpośrednim styku z terenami mieszkaniowymi. Mimo niekorzystnej formy przestrzennej zaspokaja liczne potrzeby lokalnej społeczności.

14. WOL Odolany

Teren przykolejowy, niezagospodarowany. W okolicy mieszanka starej (o niskim standardzie) oraz nowej zabudowy (o wysokim standardzie). Potencjał otwartych i niezagospodarowanych przestrzeni zielonych. Mało rozwinięte funkcje handlowo-usługowe.

15. WOL Kolonia Wawelberga

Zespół budynków przy ul. Górczewskiej 15. Zwarta zabudowa pierzejowa. Zamknięte podwórka. Brak przestrzeni publicznej i różnorodności funkcji.

16. WOL CH Fort Wola

Okolice centrum handlowego. Po południowej stronie ul. Wolskiej rozwijające się osiedla mieszkaniowe.

17. WOL skwer „Sierpnia 1944”

Skwer odizolowany od okolicznych ulic zabudową mieszkaniową pierzejową. Charakter podwórza. W okolicy planowana stacja metra. Niedaleko szpital, poczta, pawilony handlowo-usługowe.

18. WOL Jana Kazimierza/Ordona

Mały potencjał, położone na uboczu. Nowe budownictwo z handlem w parterach, ale brak innych funkcji.

19. WOL Okopowa

Brak prawidłowo ukształtowanej przestrzeni publicznej, funkcje głównie komunikacyjne.

6. ŻOL Marymont Potok

Zespół usługowo-handlowy u zbiegu ulic Potockiej i Marii Kazimiery.

7. ŻOL Klaudyny

Megasam Żoliborski z dużym targowiskiem wzdłuż ul. Broniewskiego od ul. Rudnickiego po ul. Duracza.

8. ŻOL Generała Zajączka

Liczne lokale użytkowe w parterach, w tym sklepy spożywcze i gastronomia, dwie szkoły. Brak powiązań przestrzennych poszczególnych funkcji oraz wyraźna różnica jakości zagospodarowania przestrzeni przy nowych budynkach mieszkalnych oraz wokół starszej zabudowy.

9. ŻOL plac Wilsona

Jeden z głównych placów Warszawy o ponadlokalnym charakterze, jednak tradycja i lokalizacja nadają mu także charakter ważnego centrum lokalnego. Sklepy i usługi, lokal gastronomiczny, kino Wiśła.

10. ŻOL plac Inwalidów

Dobrze ukształtowany przestrzennie plac o niewykorzystanym potencjale. Mała liczba i uroz-

maicenie funkcji. Ograniczona przestrzeń dla pieszych wzdłuż pierzei placu.

11. ŻOL Dymińska

Miejsce położone na uboczu, niewielki potencjał rozwoju, mały ruch.

12. ŻOL Rydygiera

Nowa zabudowa mieszkaniowa, z funkcją handlową i usługową. Potencjał wykształcenia centrum lokalnego w przyszłości, na razie brak wykrystalizowanej przestrzeni CL.

13. ŻOL Dworzec Gdański

Sam dworzec (w tym lokale handlowe i usługowe na terenie dworca i stacji metra) i jego bezpośrednie otoczenie mają charakter wyraźnie ponadlokalny.

14. ŻOL fort Sokolnickiego

Odrestaurowany fort z bogatym programem kulturalnym i społecznym. Świetnie działający obiekt, ale z ograniczonym potencjałem wytworzenia centrum lokalnego.

15. ŻOL przystań Klubu Sportowego „Spójnia”

Miejsce monofunkcyjne, z sezonowym programem, słabo dostępne i na uboczu.

Żoliborz

1. ŻOL plac Grunwaldzki

Węzeł komunikacyjny, bardzo uczęszczany. Słabo połączone ze sobą przestrzenie publiczne na czterech rogach skrzyżowania, z rozrzuconymi funkcjami usługowo-handlowymi i fragmentami zieleni.

2. ŻOL hala Marymont

Przestrzeń wokół wyjścia z metra, otwarta przestrzeń przed halą Marymont i sąsiadujące z nim targowisko.

3. ŻOL targowisko Włociańska

Targowisko o bardzo niskim standardzie, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i pętli auto-

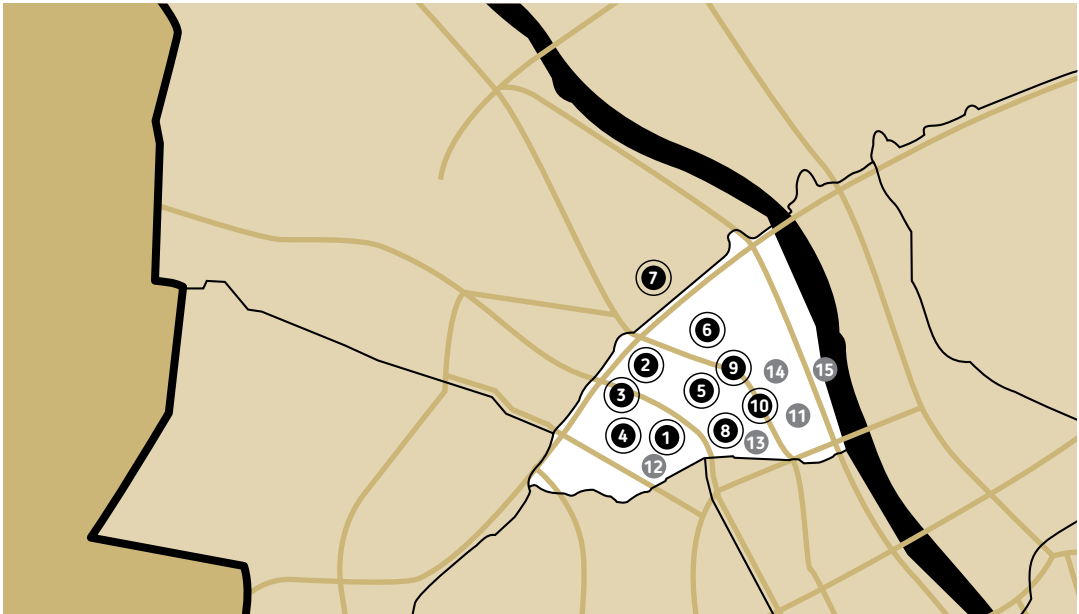
busowej. Potencjalnie do połączenia z centrum przy hali Marymont.

4. ŻOL Sady Żoliborskie

Bar mleczny z długą tradycją, uzupełniany nowymi usługami. Rozwój uwarunkowany możliwością wprowadzenia nowych funkcji kubaturowych – choćby sezonowych.

5. ŻOL Teatr Komedia

Teatr wraz zielonym skwerem. Sezonowe działania pokazują potencjał przestrzeni (potańcówki, kino plenerowe, targi). Wytworzenie pełnego centrum lokalnego wymaga wprowadzenia nowych funkcji (choćby w formie sezonowej).



5

Wybrane centra lokalne

Anna Domaradzka, Marlena Happach,
Katarzyna Sadowy, Marek Sawicki,
Aleksandra Wasilkowska

**Spośród 32 wybranych
lokalizacji wytypowano
10 do wdrożenia
w pierwszej
fazie pilotażu**

Spośród wszystkich zidentyfikowanych lokalizacji spełniających w mniejszym lub większym stopniu przyjętą definicję centrum lokalnego, wybrano 32, które prezentowały największy potencjał. Podano je publicznej dyskusji podczas prezentacji warsztatowej, porównano także możliwości działania z polityką planistyczną poprzez sprawdzenie uchwalonych miejskich planów zagospodarowania przestrzennego. Na tym etapie wybrano centra, które:

- nie wymagały nadmiernych nakładów inwestycyjnych, np. uzupełnienia całych kwartałów lub pierzei, znaczącej rozbudowy istniejących obiektów;
- były zlokalizowane we wszystkich dzielnicach poza Śródmieściem;
- posiadały formę przestrzenną umożliwiającą rozwój w kierunku centrum lokalnego;
- prezentowały zróżnicowane typy, by sprawdzić

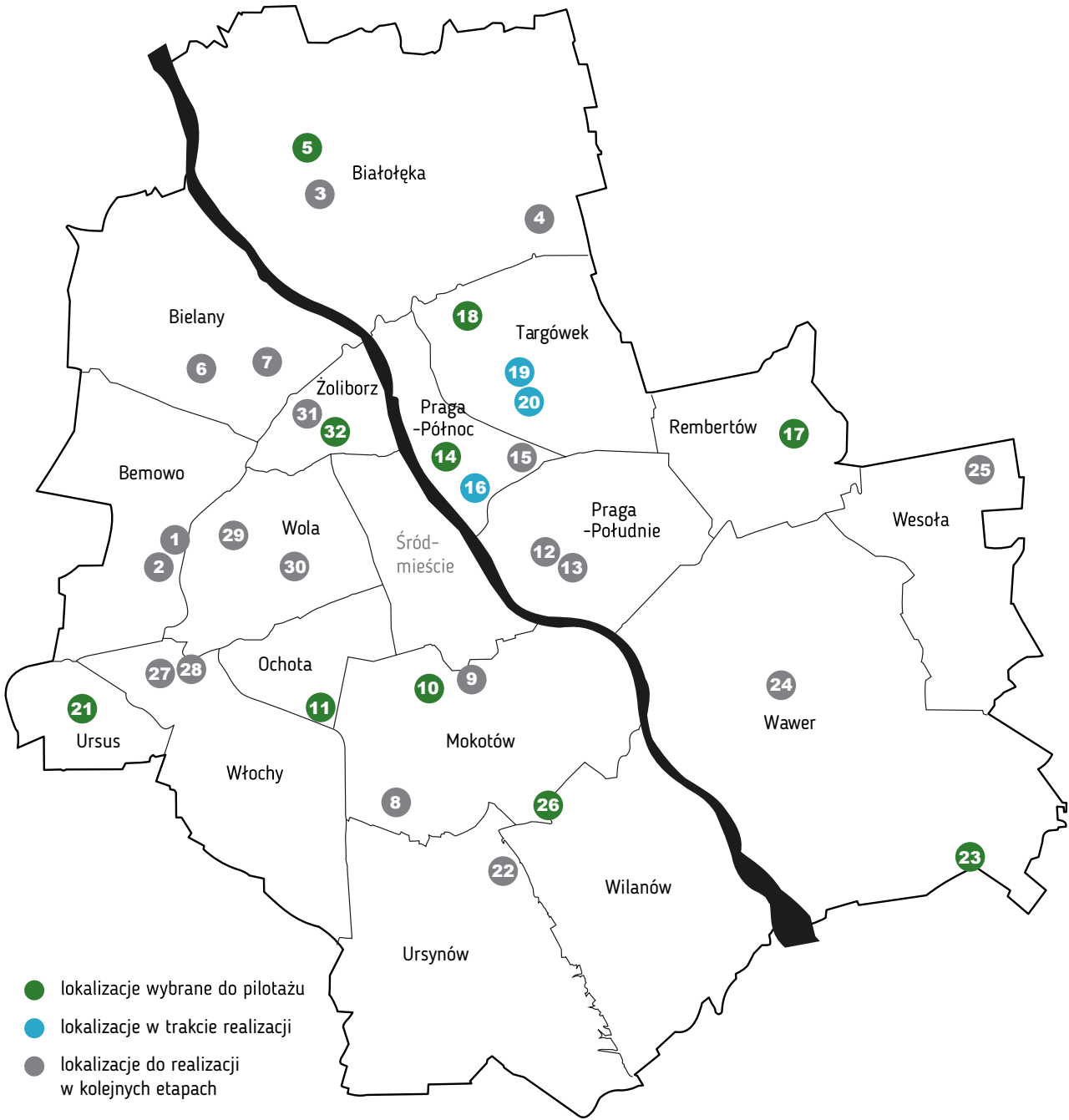
scenariusze dla każdego typu i wypracować metodologię na przyszłość.

Spośród 32 wybranych lokalizacji, po dalszej analizie, zebraniu opinii uczestników spotkań otwartych oraz uzupełnieniu informacji o stanie formalno-prawnym wytypowano 10 do wdrożenia w pierwszej fazie pilotażu. Przestanki do wyboru tych właśnie lokalizacji stanowiły:

- własność – wybrano miejsca, gdzie teren centrum lokalnego znajduje się w większości na terenach miejskich;
- stabilna sytuacja inwestycyjna – brak toczących się właśnie lub zaplanowanych na najbliższą przyszłość inwestycji publicznych lub prywatnych, które mogą znacząco wpłynąć na sposób funkcjonowania;
- istniejąca aktywność społeczna;
- możliwość zaproponowania spójnych rekomendacji zmian.

Ryc. 13. CL stacja Falenica w okolicy stacji Warszawa Falenica

- 1. BEMOWO klub Karuzela
- 2. BEMOWO hala Wola
- 3. BIAŁOŁĘKA Urząd Dzielnicy Białołęka
- 4. BIAŁOŁĘKA Magiczna
- 5. BIAŁOŁĘKA Modlińska 257
- 6. BIELANY Chomiczówka
- 7. BIELANY Stare Bielany
- 8. MOKOTÓW Gotarda
- 9. MOKOTÓW Podchorążych
- 10. MOKOTÓW skwer Broniewskiego „Orszy”
- 11. OCHOTA Mołdawska
- 12. PRAGA-POŁUDNIE Kinowa
- 13. PRAGA-POŁUDNIE Przyczółek Grochowski
- 14. PRAGA-PÓŁNOC plac Hallera
- 15. PRAGA-PÓŁNOC Kawęczyńska
- 16. PRAGA-PÓŁNOC bazar Różyckiego
- 17. REMBERTÓW Chruściela
- 18. TARGÓWEK Kondratowicza
- 19. TARGÓWEK targowisko Trocka
- 20. TARGÓWEK Siarczana
- 21. URSUS Niedźwiadek
- 22. URSYNÓW Nugat
- 23. WAWER stacja Falenica
- 24. WAWER Międzyzlesie
- 25. WESOŁA Centrum
- 26. WILANÓW Nałęczowska
- 27. WŁOCHY stacja Włochy
- 28. WŁOCHY Ogrody Kosmosu
- 29. WOLA Górczewska/Olbrachta
- 30. WOLA Redutowa/Olbrachta
- 31. ŻOLIBORZ hala Marymont
- 32. ŻOLIBORZ plac Grunwaldzki



CL Modlińska 257

Białołęka

Przy ul. Modlińskiej 257 znajduje się zabytkowy budynek, obiekt z początku XX w., szczególnie ważny dla historii dzielnicy, w której starsza zabudowa, zwłaszcza o potencjale miastotwórczym, należy do rzadkości. Trzykondygnacyjna kamienica z dwiema oficynami i ogrodem, mieściła dawniej Zakład Wychowawczy dla Dziewcząt imienia matki Wincenty Jadwigi Jaroszewskiej prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Benedyktynek Samarytanek. Wpisana została do rejestru zabytków jako zespół dawnego ośrodka opiekuńczego „Przystań”. Po wojnie główny budynek popadł w ruinę, odremontowano tylko oficynki. Od 1991 do 1999 roku w budynku funkcjonowała biblioteka publiczna, ale z uwagi na pogarszający się stan obiektu funkcja ta została przeniesiona. Obecnie planowany jest generalny remont budynku oraz przeznaczenie go na funkcje kulturalne i społeczne, budujące lokalną tożsamość i integrujące mieszkańców. Lokalizacja ta położona jest przy jednej z głównych tras wylotowych z Warszawy, a ruch samochodowy jest tu wyjątkowo uciążliwy zarówno ze względu na duże natężenie ruchu, jak i dwie występujące tu skrajności – korki w godzinach szczytów komunikacyjnych oraz bardzo duże prędkości rozwijane przez kierowców w innych godzinach. Po przeciwnej stronie ulicy zlokalizowane zostały funkcje handlowe i usługowe, jednak są bardzo wyraźnie oddzielone przez ul. Modlińską, szczególnie mało przyjazną dla pieszych. Z drugiej strony jednak, autobusy kursujące tędy zapewniają połączenia z innymi osiedlami Białołęki, tak że potencjał tego miejsca może okazać się większy, zwłaszcza gdyby rozwinęły się jego funkcje kulturalne.

POTENCJAŁ tego miejsca stanowi na pewno historyczna wartość budynku, zarówno pod wzglę-

dem jego architektury, jak i pełnionych wcześniej funkcji (Towarzystwo Opieki nad Kobietami w początkach XX w., od lat 30. Zakład dla Upadłych Dziewcząt, prowadzony przez siostry benedyktynki samarytanki, działania konspiracyjne podczas II wojny światowej, w tym pomoc ukrywającym się Żydom, wspieranie działań AK oraz konspiracyjny teatr, prowadzony przez Leona Schillera). Teren wokół budynku ma potencjał ukształtowania przestrzeni publicznej przyszłego centrum lokalnego. Duży potencjał społeczny ujawniły prowadzone w maju 2015 roku konsultacje społeczne dotyczące przyszłego programu tego miejsca. Walorem lokalizacji są nie tylko obiekty kubaturowe, ale też teren otaczający, który umożliwia wzbogacenie oferty programowej o funkcje rekreacyjno-sportowe oraz ogrodowe.

BARIERA dla rozwoju potencjalnego centrum jest odcięcie trasą komunikacyjną terenów po przeciwnej stronie Modlińskiej. Uciążliwy jest generowany przez ulicę hałas, zanieczyszczenia, niekomfortowy ruch pieszy. Możliwości rozwoju programu centrum są ograniczone ze względu na kubaturę budynku i charakter otaczającej zabudowy. Pożądany społecznie program wydaje się zbyt rozbudowany w odniesieniu do gabarytów budynku.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ: Realizacja centrum lokalnego w tak trudnej lokalizacji może stać się pilotażowym projektem pokazującym możliwości kształtowania takich centrów przy trasach wylotowych z Warszawy. Jest to szczególnie ważne, ponieważ w takich rejonach także występuje zabudowa mieszkaniowa, a funkcje wskazane jako pożądane w samej definicji centrum, są bardzo deficytowe. Należy szczególnie starannie rozważyć:

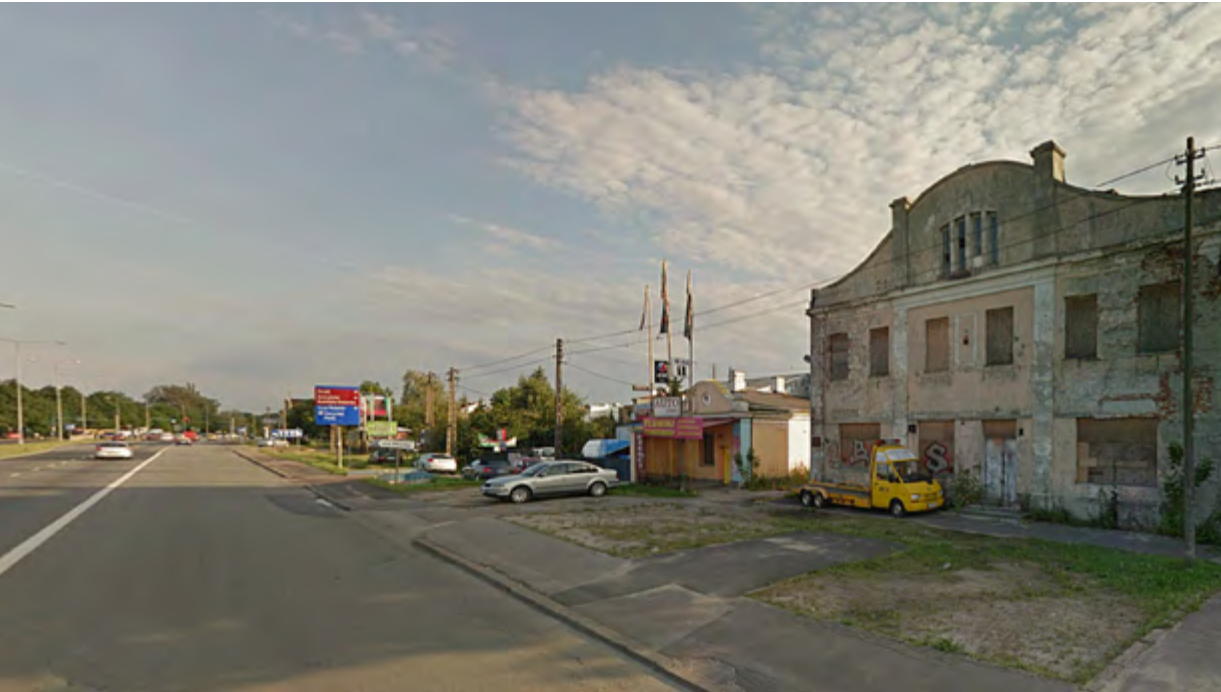
- wprowadzenie odpowiednich funkcji w samym budynku, które zapewnią, że stanie się on autentycznym miejscem budowy tożsamości i integracji społeczności lokalnej, istotne jest dostosowanie programu do potrzeb różnych grup mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem młodzieży i seniorów;
- ukształtowanie przestrzeni wokół w sposób, który ograniczy uciążliwość ruchu kołowego, ale nie spowoduje odcięcia czy zastąpienia budynku;
- prace studyjne nad zmniejszeniem uciążliwości

ruchu kołowego na trasach wylotowych z Warszawy w szczególnie ważnych dla mieszkańców lokalizacjach (zrównoważenie potrzeb lokalnych i ponadlokalnych);

- możliwość uzupełnienia funkcji w bezpośrednim otoczeniu budynku, tak aby zbudować jak najpełniejszy program funkcjonalny centrum;
- właściwą organizację komunikacji przyszłych użytkowników centrum oraz zapewnienie bezpiecznej i wygodnej komunikacji; ważne wydaje się, aby uniknąć zamiany całego otoczenia na parking.



Ryc. 14. Okolice CL Modlińska 257



Ryc. 15-16. CL Modlińska 257

CL skwer S. Broniewskiego „Orszy”

10

Mokotów

Skwer S. Broniewskiego „Orszy” położony jest między ulicami Puławską, Dąbrowskiego oraz Różaną. Teren już w latach 30. XX wieku planowano przeznaczyć na plac. Zbliżony kształtem do kwadratu skwer przylega jednym bokiem do ruchliwej ulicy Puławskiej. Pozostałe boki tworzą pierzeje zwartej kamienicznej zabudowy z usługami w parterach. Nieopodal działa teatr dziecięcy Guliwer. Skwer porastają duże zapewniające zacienienie drzewa. Obecne zagospodarowanie stanowią ławki, rabaty oraz tablica upamiętniająca łączniczki i sanitariuszki Armii Krajowej. W obrębie skweru działają wolnostojące usługi: kiosk oraz trzy pawilony gastronomiczne. W dwóch można zjeść wegetariański obiad, a w trzecim znajduje się bardzo znana lodziarnia. Wszystkie lokale w sezonie letnim organizują ogródki gastronomiczne. Skwer jest miejscem popularnym, regularnie uczęszczanym szczególnie przez osoby starsze, które korzystają z ławek przy alejkach. Młodsze pokolenie skupia się wokół pawilonów gastronomicznych. Kilka razy w roku organizowane są tu wydarzenia kulturalno-społeczne (Piknik Sąsiedzki) oraz jednodniowe targi. Miejsca parkingowe zorganizowane są obustronnie, wokół całego skweru, odcinając przestrzeń zieleńca od otaczających go usług.

POTENCJAŁEM miejsca jest przede wszystkim wartościowa zieleń i określona czytelna forma przestrzenna. Nawet drobne zabiegi aranżacyjne i zmiany w polityce lokalowej wraz z reorganizacją parkowania, bez ponoszenia wielkich nakładów finansowych mogą bardzo znacząco podnieść jakość korzystania ze skweru.

BARIERY – usługi w pierzejach są liczne, ale niepowiązane z przestrzenią placu. Chodniki są wąskie

a dodatkowym utrudnieniem są parkujące gęsto samochody. Nie ma atrakcji dla dzieci. Pawilony gastronomiczne na terenie skweru z jednej strony tworzą przestrzeń spotkań (ogródki), z drugiej jednak – zaburzają równowagę pomiędzy komercyjną i niekomercyjną przestrzenią skweru, a także jego zielony charakter.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- reorganizacja sposobu parkowania w taki sposób, by umożliwić rozwój usług w parterach budynków otaczających;
- w polityce lokalowej preferencje dla usług o otwartych atrakcyjnych witrynach z możliwością sezonowej rozbudowy w formie ogródków czy straganów;
- wyznaczenie strefy, gdzie dzieci mogą w sposób twórczy i aktywny spędzić czas, bez konieczności wprowadzania pełnoprawnego placu zabaw (co ze względu na bliskość Puławskiej i ograniczoną przestrzeń nie jest korzystne);
- wprowadzenie innych funkcji terenowych umożliwiających inne aktywności niż siedzenie na ławce;
- ograniczenie możliwości rozwoju obiektów kubaturowych na skwerze; obecna proporcja wydaje się właściwa dla zachowania zielonego charakteru i zapewnienia obsługi gastronomicznej; preferencja dla rozwoju kolejnych usług gastronomicznych w parterach budynków wokół;
- kontynuacja i wzbogacenie cyklicznego programu aktywności i wydarzeń atrakcyjnych dla użytkowników (pikniki, kiermasze, kameralne koncerty, gry terenowe);
- zachowanie otwartego charakteru skweru – urozmaicenie zagospodarowania przez elementy naturalne, takie jak woda czy nowe formy zieleni.



Ryc. 17. Okolice CL Skwer S. Broniewskiego „Orszy”



Ryc. 18-19. CL Skwer S. Broniewskiego „Orszy”

CL **Mołdawska**

Ochota

Centrum lokalne obejmuje ruchliwe targowisko o tymczasowym charakterze przy skrzyżowaniu ulic Raławickiej i Mołdawskiej. Targ otacza zabudowa mieszkaniowa – nowe apartamentowce, zamknięte osiedla i starsze bloki. Targowisko zajęło część niezagospodarowanego terenu zarezerwowanego dla przebiecia kontynuacji ul. Raławickiej oraz fragment kwartału przyszłej zabudowy wskazanej przez obowiązujący plan miejscowy. W sąsiedztwie bazaru, w parterach okolicznych budynków i sąsiadujących z targowiskiem pawilonach mieści się piekarnia, poczta, pralnia czy biblioteka. Na co dzień panuje tu bardzo duży ruch pieszy, a otaczające budynki mają przyjazną, ludzką skalę. Obok targowiska znajduje się duża pusta przestrzeń publiczna (zaniedbane klepisko), po której spacerują właściciele psów i osoby skracające sobie drogę na targowisko. W odległości pięciominutowego spaceru znajduje się ładnie zagospodarowany teren zielony fortów Korotyńskiego z placem zabaw, zróżnicowaną zielenią i miejscami odpoczynku. Na skrzyżowaniu usytuowane są również przystanki autobusowe. Okolica sprawia wrażenie bardzo popularnego miejsca robienia zakupów i załatwiania codziennych spraw. Kumulacja zróżnicowanych funkcji odpowiada na bieżące zapotrzebowanie mieszkańców. Docelowo program funkcjonalny wypełnią usługi w parterach budynków planowanych wzdłuż ul. Noworawickiej. Zanim jednak dojdzie do ich realizacji przestrzeń może służyć mieszkańcom.

POTENCJAŁ Mimo niskiego standardu tej przestrzeni, uwagę zwraca codzienny intensywny ruch pieszy i rowerowy okolicz-

nych mieszkańców. W bezpośrednim sąsiedztwie współistnieją różnorodne funkcje: jest targowisko, usługi, mała gastronomia, kawiarnia, szkoła, przychodnia, ścieżka rowerowa. Wykształciła się grupa stałych użytkowników oraz usługodawców. Plany budowy ulicy są odsunięte w czasie i nie kolidują z bieżącym sposobem funkcjonowania.

BARIERA dla inwestycji w tym rejonie jest przede wszystkim niepewny docelowy czas możliwości ich działania. Niemożliwa jest realizacja trwałych obiektów kubaturowych. Warto jednak zadbać o standard przestrzeni publicznej (pusta przestrzeń „klepiska”) oraz targowiska, wykorzystując elementy tymczasowe i mobilne. Warto pamiętać, że ta część Ochoty (szczególnie w porównaniu ze Starą Ochotą) nie ma ciekawej oferty aktywnego spędzania czasu wolnego. Inicjatywy oddolne w tym rejonie nie są zbyt zaangażowane w zmianę sytuacji.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- ekonomiczne, czasowe zagospodarowanie pustej przestrzeni sąsiadującej z targowiskiem: wprowadzenie elementów małej architektury możliwych do przeniesienia (przede wszystkim ławek i koszy na śmieci);
- wprowadzenie wysokiej zieleni w miejscach przewidzianych na ten cel w planach (szpaler drzew) oraz sezonowych nasadzeń (np. byliny);
- wprowadzenie ekonomicznych tymczasowych nawierzchni umożliwiających funkcjonowanie mobilnych form gastronomii, tymczasowych targowisk (targ staroci, targ śniadaniowy, kiermasz okolicznościowy);
- uporządkowanie targowiska pod względem funkcjonalnym i estetycznym – wprowadzenie spójnej estetyki prefabrykowanych pawilonów;

- rozwój funkcji społecznych, organizacja sezonowego miejsca spotkań dla mieszkańców, z ofertą dla różnych pokoleń; stworzenie oferty spędzania czasu wolnego dla mieszkańców z wykorzystaniem terenu parku Fort Korotyńskiego;

- otwarcie istniejących punktów gastronomicznych na zewnątrz (ogródki kawiarniane);
- połączenie kompozycyjne przestrzeni przed pawilonami położonymi po dwóch stronach ul. Mołdawskiej.



Ryc. 20. Okolice CL Mołdawska



Ryc. 21-22. CL Mołdawska

CL plac Hallera

14

Praga-Północ

Plac Hallera to zdefiniowane wnętrze urbanistyczne, na planie wydłużonego prostokąta. Znajduje się na obszarze układu urbanistycznego Zespół „Osiedle Praga II”, wpisanego do rejestru zabytków. Osiedle powstało w latach 50. XX wieku według projektu Jerzego Gieysztora i Jerzego Kumelowskiego. W latach 70. na środku placu dobudowano piętrowy pawilon, w którym obecnie znajduje się przychodnia. W 2014 roku plac został zmodernizowany i odnowiony. Ruch kołowy jest poprowadzony po dwóch jednokierunkowych jezdniach na skraju placu. Pomiędzy jezdniami znajduje się urządzone i zadbane skwer, z siłownią plenerową, placem zabaw oraz ujęciem wody oligoceńskiej. Plac otaczają zwarte, 6-kondygnacyjne budynki mieszkalne z usługami, m.in. pocztą. W bezpośrednim sąsiedztwie przystanki komunikacji miejskiej (autobusy i tramwaje) oraz stacja rowerów Veturilo. W pobliżu znajduje się przedszkole, szkoła podstawowa oraz liceum dla dorosłych. Wnętrze urbanistyczne placu jest jednym z najlepiej ukształtowanych i potencjalnie najbardziej atrakcyjnych w Warszawie, między innymi ze względu na swoją skalę, obecność zieleni i lokali użytkowych. Problemem jest jednak „martwota” placu, wiele nieczynnych lokali, niska atrakcyjność przebywania w przestrzeni bezpośrednio sąsiadującej z budynkami.

POTENCJAŁ stanowi przede wszystkim forma urbanistyczna – połączenie charakteru placu miejskiego oraz zielonego skweru. Plac Hallera to w pełni ukształtowana przestrzeń o wysokich walorach architektonicznych. Proporcje wnętrza urbanistycznego oraz obecność lokali usługowych w przyziemiach dają możliwość wykształcenia funkcjonalnej i wartościowej przestrzeni dla wymiany społecznej i handlowej. Cennym elementem jest zielone zagospodarowanie oraz infrastruktura

rekreacyjna i sportowa. Impulsem dla dalszego rozwoju jest realizacja Wielokulturowego Centrum. Korzystna jest także skala placu, przyjazna dla użytkowników, ale zarazem umożliwiająca wytworzenie centrum lokalnego o zróżnicowanym programie. Plac Hallera jest bardzo dobrze skomunikowany i dostępny, ale jednocześnie występuje tu stosunkowo niewielka uciążliwość ze strony ruchu kołowego (możliwa jeszcze do ograniczenia).

BARIERY to przede wszystkim słabe powiązanie pierzei placu z jego zielonym wnętrzem oraz nieczynne lokale. Widać występujące trudności o charakterze społecznym i/lub organizacyjnym w budowie programu funkcjonalnego odpowiedniego dla użytkowników. Lokale przy placu od lat stoją puste i nie mogą znaleźć najemców, co dziwi szczególnie w sytuacji, gdy obserwujemy dynamiczny rozwój substandardowych pawilonów na terenach sąsiadujących (np. zgłoszony pasaż handlowy przy ul. 11 listopada). Barierą rozwoju jest wysokość czynszu oraz trudności w przekonaniu wspólnot zarządzających lokalami do wprowadzenia funkcji, które mogą generować hałas i większy ruch. Warto zauważyć, że gotowa już forma przestrzenna wymaga znacznie mniejszych nakładów niż tworzenie nowej infrastruktury dla kolejnego lokalnego centrum. Wybór tej lokalizacji to przykład polityki wzmacniania usług w centralnych częściach osiedli, zamiast wprowadzania ich w miejscach nowych w dotychczasowych pasach zielonych czy rekreacyjnych.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ

- uporządkowanie informacji wizualnej na budynkach;
- efektywne zagospodarowanie terenu przylegającego do budynków, powiązanie go z lokalami z poszanowaniem charakteru architektury;

- ograniczenie parkowania na placu, a także rozważenie wyłączenia placu z ruchu kołowego poza dostawami do lokali i dojazdami mieszkańców oraz dostępem odpowiednich służb;
- budowa odpowiedniego programu funkcjonalnego i włączenie do użytkowania nieczynnych lokali; zmiany w polityce lokalowej – klauzule w umowach najmu

- sprzyjające najemcom proponującym program animujący przestrzeń placu (np. ogródki kawiarniane, przejrzyste atrakcyjne witryny, zewnętrzna ekspozycja towaru itp.) oraz priorytet dla usług lokalnych;
- rozbudowa programu funkcjonalnego o sezonowe funkcje handlowe i eventowe (targi, kiermasze, święta).



Ryc. 23-24. CL plac Hallera



Ryc. 25. Okolice CL plac Hallera

CL Chruściela

Rembertów

Mała gęstość zaludnienia i rzadka zabudowa Rembertowa nie sprzyjają tworzeniu centrów lokalnych. Najbardziej znaczącym w przestrzeni dzielnicy miejscem jest zespół sąsiadujących ze sobą budynków i obiektów – urządź dzielnicy, w którym znajduje się również poczta i apteka, Biblioteka Publiczna im. Jana Pawła II w nowym budynku, przy ul. Gawędziarzy oraz atrakcyjny zielony skwer z placem zabaw. Przestrzeń ta tworzy geometryczne wnętrze urbanistyczne (ok. 50x50 m), które dziś pełni funkcję przede wszystkim parkingu samochodowego. Al. gen. A. Chruściela to główna oś komunikacyjna Starego Rembertowa wzdłuż której ulokowane są podstawowe usługi gastronomiczne i handlowe. Ruch wokół urzędu stymuluje także obecność przystanków autobusowych. W odległości 5-minutowego marszu działa targowisko przy ul. Paderewskiego. Oba miejsca znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie al. Gen. A. Chruściela, a także 5 min pieszego marszu od stacji kolejowej SKM Rembertów. Proponuje się powiązanie centrum lokalnego z pobliskim terenem przy ul. Paderewskiego 15. Miejsce to jest wyznaczone na prowadzenie targowiska jednodniowego, posiada bardzo duży potencjał ze względu na położenie, wielkość i możliwość kreowania całkowicie nowej, atrakcyjnej przestrzeni dla mieszkańców.

POTENCJAŁ tego miejsca związany jest przede wszystkim z doskonałą lokalizacją przy ważnych i rozpoznawalnych budynkach publicznych. Miejsce to jest też dobrze skomunikowane i wyraźnie ukształtowane jako wnętrze urbanistyczne. Znajduje się także nieopodal działających pawilonów usługowo-handlowych przy przystanku komunikacji miejskiej, w bezpośrednim styku z wartością zielenią a także niedaleko targowiska.

BARIERY tej przestrzeni to przede wszystkim dominacja parkingu samochodowego i nieekonomiczny powierzchniowo system parkowania. Brakuje kompozycyjnego połączenia z sąsiadującym skwerem i placem zabaw oraz głównym wejściem do biblioteki publicznej i urzędu. Przestrzeń parkingu powinna być w tym miejscu zredukowana na rzecz placu dostępnego dla rowerów i pieszych. Sąsiednie targowisko powinno być lepiej powiązane z centrum Rembertowa.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkowania przed wejściem do biblioteki i urzędu, poprawa komfortu pieszych;
- urządzenie małej architektury umożliwiającej powiązanie z istniejącym skwerem, budynkiem urzędu dzielnicy i biblioteki oraz sąsiadującym targowiskiem przy ul. Paderewskiego;
- uporządkowanie reklam i szyldów w lokalach usługowych wzdłuż al. Chruściela oraz przy stacji PKP;
- ewentualne uzupełnienie funkcji (np. przekazanie lokalu na działalność kulturalną lub gastronomiczną);
- zagospodarowanie pustej elewacji budynku urzędu dzielnicy;
- urozmaicenie programu funkcjonalnego powstałego placu np. przez organizację tymczasowych targów, kiermaszów, wydarzeń plenerowych.



Ryc. 26. Okolice CL Chruściela



Ryc. 27-28. CL Chruściela

CL Kondratowicza

18

Targówek

Pawilony handlowo-usługowe znajdują się w centrum osiedla mieszkaniowego Bródno Podgórze przy ul. Kondratowicza w północnej części dzielnicy Targówek wybudowanego w latach 70. XX wieku. Pawilony położone są w bezpośrednim sąsiedztwie parku Bródnowskiego i w odległości ok. 10 minut pieszego marszu od budynku urzędu dzielnicy oraz ok. 5 minut marszu od Szpitala Bródnowskiego pomiędzy planowanymi stacjami II linii metra – stacją Kondratowicza i Bródno. CL Kondratowicza tworzą 2-kondygnacyjne budynki pawilonów handlowo-usługowych oraz wnętrza urbanistyczne pomiędzy nimi zajmujące razem obszar ok. 350x50 m. W pawilonach zlokalizowane są m.in. sklepy odzieżowe, mała gastronomia (pizzeria, kebab, bary) oraz apteka, urząd pocztowy, przychodnia lekarska, antykwariat, kwaciarnia, lombard, biblioteka i usługi takie jak notariusz czy zegarmistrz. Pośród budynków pawilonów znajdują się deptaki i niewielkie skwery, które w dużej mierze pełnią dziś funkcję parkingów dla aut, uniemożliwiając swobodne poruszanie się pieszych oraz komfortowe funkcjonowanie ogródków lokali gastronomicznych. Zaplecza pawilonów zwrócone są w stronę budynków mieszkalnych i ul. Rohatyńskiej, przy której znajduje się szereg pawilonów garażowych oraz parking.

Za **POTENCJAŁ** CL Kondratowicza należy uznać lokalizację i intensywność użytkowania przez różne grupy społeczne. Położenie wzdłuż głównej ulicy Bródna i w bezpośrednim sąsiedztwie gęstej zabudowy mieszkalnej, przy przystankach komunikacji autobusowej i planowanych stacjach metra, na trasie naturalnego ruchu pieszego prowadzącego od węzłów komunikacyjnych do budynków mieszkalnych i w bezpośrednim sąsiedztwie dużego parku, urzędu dzielnicy oraz szpitala

sprawia, że pawilony obecnie funkcjonują jako ważne miejsce załatwiania codziennych potrzeb lokalnych mieszkańców.

BARIERY tej przestrzeni to przede wszystkim nieuporządkowany teren deptaków i skwerów pomiędzy pawilonami, które w dużej mierze załuszczone są przez samochody. Razi także chaos reklam i szyldów na elewacjach budynków oraz brak urządzonej małej architektury i zieleni. Brakuje miejsc do siedzenia, a powstałe ogródki przy lokalach gastronomicznych są ściśnięte pomiędzy zaparkowanymi samochodami. Różnice poziomów i brak wind przy schodach na 2. piętro mogą stanowić problem dla osób z niepełnosprawnościami. Zasadniczo jest to dobrze funkcjonujące centrum usługowo-handlowe, które można uporządkować i ożywić dodatkowo uzupełniającymi funkcjami.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkowania przed pawilonami oraz na ich zapleczu;
- poprawa jakości nawierzchni ulic i chodników, poprawa bezpieczeństwa i komfortu pieszych, w tym niepełnosprawnych i osób starszych;
- wprowadzenie przyjaznego dla pieszych oświetlenia ulicznego;
- poprawa standardu przestrzeni publicznej w bezpośrednim otoczeniu pawilonów (skwery, deptaki);
- lepsze powiązanie z parkiem Bródnowskim – należy rozważyć przejście dla pieszych;
- nadanie nowej, estetycznej formy elewacjom pawilonów;
- uporządkowanie reklam i szyldów, wprowadzenie „znaku tożsamości” (np. neonu z nazwą miejsca widocznego od strony ul. Kondratowicza);
- ewentualne uzupełnienie funkcji (np. przekazanie lokalu na działalność kulturalną).



Ryc. 29. Okolice CL Kondratowicza



Ryc. 30-31. CL Kondratowicza

CL Niedźwiadek

Ursus

Osiedle „Niedźwiadek” jest największym osiedlem RSM „Ursus”, powstałym dla robotników pracujących w Zakładach Mechanicznych Ursus. Na jego terenie znajduje się ponad sto budynków mieszkalnych o charakterze wysokich bloków, szkoła podstawowa, gimnazjum, cztery przedszkola, żłobek, biblioteka, basen, poczta, przychodnia, sklepy, apteki, ogródki działkowe i kościoły. Osiedle obsługiwane jest przez kilka linii autobusowych. Mieszka na nim ok. 18 tys. osób, z których część zna się jeszcze z czasów pracy w zakładach traktorowych. Funkcje centrum lokalnego mogą pełnić okolice targowiska znajdującego się na skrzyżowaniu ulic Stanisława Wojciechowskiego i Orłąt Lwowskich (Centrum Handlowe Spółka Kupców Ursus). Targowisko obsługuje większość osiedla, zlokalizowane jest naprzeciwko kościoła i parku Hassów. Przed targowiskiem usytuowany jest przystanek autobusowy, jest też wiele miejsc parkingowych. Obok znajduje się duży, dobrze zagospodarowany plac zabaw, skierowany zarówno do dzieci i młodzieży. Za targowiskiem mieści się przedszkole i basen.

POTENCJAŁ Park Hassów jest wykorzystywany przez mieszkańców i urząd dzielnicy (np. na ogrodeniu organizowane są wystawy). W niedziele okoliczny kościół opuszczają tłumy ludzi, które mogłyby skorzystać z oferty centrum lokalnego. Plac zabaw jest zagospodarowany, korzystają z niego dzieci i młodzież. Targowisko ma bogatą ofertę handlową oraz ciekawą formę urbanistyczną z wyodrębnionym patio wewnątrz. Na patio znajduje się fontanna i ławki, brakuje tam jednak ludzi. Powodem może być brak wystarczająco atrakcyjnej i zróżnicowanej oferty, która przyciągałaby tu mieszkańców, nieciekawy wystrój wewnętrznego patio bądź sąsiedztwo bardziej atrakcyjnych miejsc wypoczynku (park Hassów).

BARIERY Brakuje oferty kulturalnej i społecznej, momentu zatrzymania ludzi na dłużej – są usługi, ale nie ma kultury, ani miejsca dla lokalnych stowarzyszeń. Brak również taniej kawiarni, która gromadziłaby ludzi starszych. Kiedyś na osiedlu kwitło życie kulturalne, jednak po upadku zakładów ludzie zostali pozostawieni sami sobie, a tożsamość lokalna, kiedyś bardzo silna, słabnie. Nie ma „lepszycza” dla pozytywnych relacji społecznych, choć są dobre przestrzenie publiczne i tereny zielone. Ich rozczołkowanie obniża ich potencjał integracyjny. Na targowisku usytuowanych jest dużo barów i sklepów monopolowych, co przyciąga dość jednolitą klientelę i nie zachęca innych mieszkańców do dłuższego pozostawiania w okolicy.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- podniesienie jakości przestrzeni, żeby zachęcać do niej ludzi; poprawa estetyki targowiska i wprowadzenie większej różnorodności usług (obecnie dominują pijalnie piwa); zagospodarowanie wewnętrznego patio targowiska, które mogłoby być przyjaznym miejscem wypoczynku dla osób robiących zakupy;
- połączenie terenu zielonego (parku Hassów) z częścią targową wspólną przestrzenią publiczną i wyodrębnionym przejściem dla pieszych;
- ograniczenie miejsc parkingowych obok targowiska na rzecz przestrzeni publicznej dla mieszkańców; stworzenie miejsc do siedzenia i wypoczynku dla osób korzystających z okolicznych usług;
- połączenie wszystkich elementów centrum lokalnego w jeden zespół – placu zabaw, parku Hassów i otoczenia kościoła z targowiskiem;
- stworzenie miejsca spotkań dla mieszkańców, z ofertą kulturalną i integracyjną dla różnych pokoleń.



Ryc. 32. Okolice CL Niedźwiadek



Ryc. 33-34. CL Niedzwiedek

CL stacja Falenica

23

Wawer

Centrum Falenicy obrazuje dość typowe dla dzielnicy Wawer zjawisko koncentracji funkcji handlowo-usługowych, kulturalnych, administracyjnych i innych przede wszystkim przy stacjach kolejki. CL obejmuje w tym wypadku dość duży i różnicowany obszar, co także jest bardzo charakterystyczne – ze względu na duże natężenie komunikacji funkcje są rozdzielone, występuje także duży niedostatek przestrzeni publicznych o funkcjach innych niż komunikacja. CL dzieli się zasadniczo na dwie części – związaną z samą stacją oraz drugą, przy ul. Walcowniczej, skoncentrowaną wokół funkcji handlowych. Stacja jest naturalnym czynnikiem powodującym duży przepływ ludzi – część z nich, mieszkająca po tej samej stronie torów, po której mieści się stacja, kieruje się często właśnie do ul. Walcowniczej. Na stacji mieści się kawiarnia oraz kino studyjne. Mają one znaczenie lokalne, ale ich standard i styl sprawiły, że znane są właściwie w całej Warszawie, nawet tym, którzy nigdy ich nie odwiedzili. Niska jakość techniczna peronów i budynku sprawiają jednak, że nie są powiązane z atrakcyjną przestrzenią publiczną – również zaaranżowany prostymi środkami zielony skwer/plac zabaw także nie ma zbyt zachęcającej do przebywania w nim formy. Przy ul. Walcowniczej mieści się pawilon handlowy Fala, otoczony parkingiem i straganami, a po drugiej stronie ulicy – lokalny bazar. Targowisko jest dość duże i ma sporo klientów, jednak jego forma pozostawia wiele do życzenia, podobnie jak jakość nawierzchni ulicy i chodników, chaos parkujących samochodów, brak małej architektury oraz przyjaznego dla pieszych oświetlenia ulicznego.

POTENCJAŁ CL stanowi lokalizacja oraz funkcje zakorzenione w społeczności lokalnej. Za szczególnie ważne należy uznać połączenie funkcji

kulturalnych (kino, niedaleko znajduje się także biblioteka publiczna), jak i handlowych oraz gastronomicznych. Duże natężenie ruchu oraz charakter funkcji – stacja, klubokawiarnia, lokalne targowisko – dają wiele okazji do spotkań, nawiązywania kontaktów, budowania poczucia zakorzenienia we wspólnocie lokalnej.

Za największe **BARIERY** należy uznać chaos przestrzenny oraz brak wartościowej przestrzeni publicznej i powiązania funkcjonalno-przestrzennego pomiędzy stacją o obiektami handlowymi. Centrum ma zaledwie kilka funkcji, można jednak powiedzieć, że na tak niewielką lokalną skalę zaspokajają one całkiem sporo potrzeb mieszkańców: (mieści się tu m.in. poczta, drobne usługi). Brakuje funkcji związanych ze sportem, należy jednak zbadać, na ile te funkcje mogłyby być w tym miejscu potrzebne i oczekiwane.

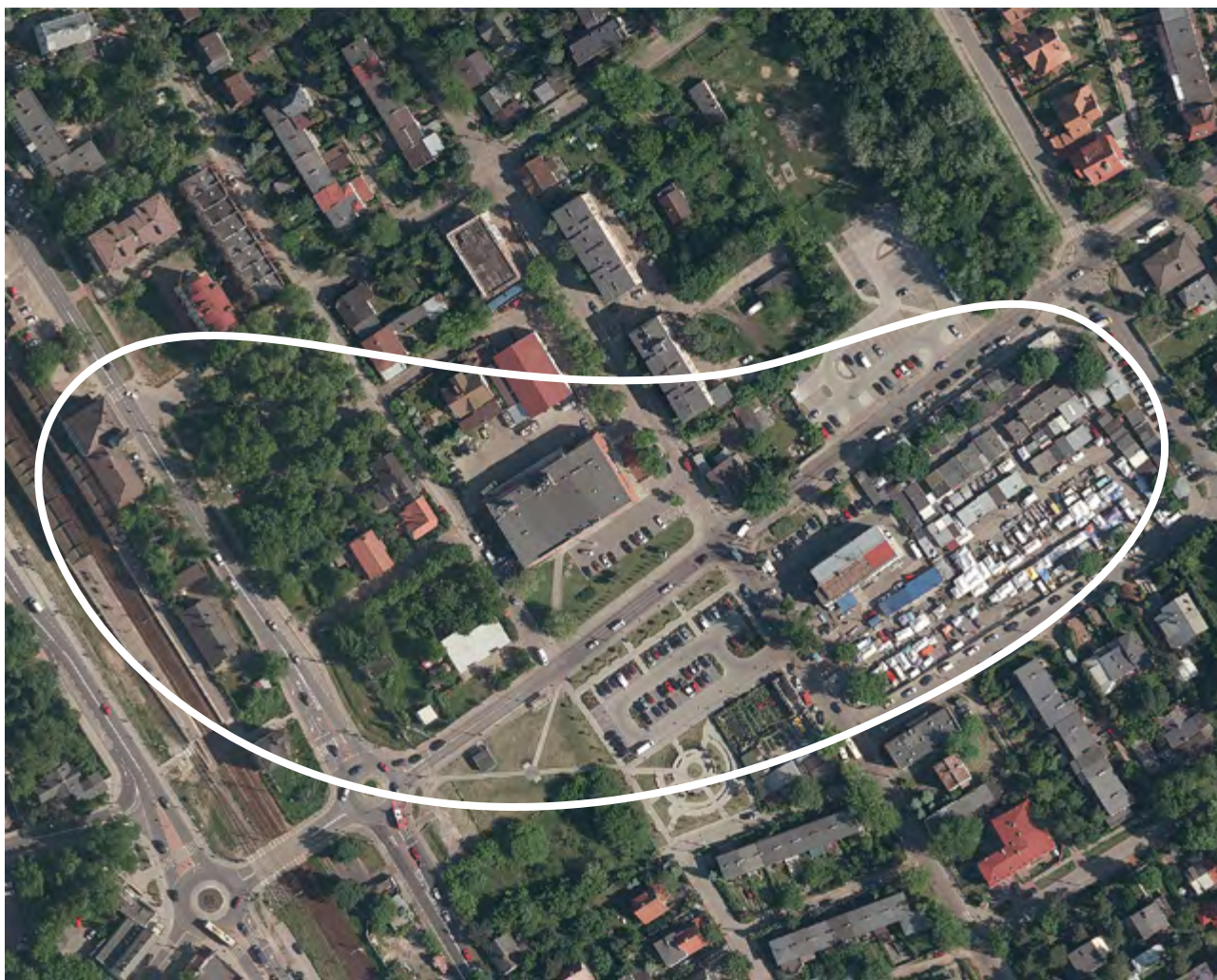
REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkowania, ograniczenie parkowania w przestrzeni publicznej łączącej poszczególne funkcje;
- poprawa jakości nawierzchni ulic i chodników, poprawa bezpieczeństwa i komfortu pieszych, wprowadzenie oświetlenia ulicznego przyjaznego pieszym;
- poprawa standardu przestrzeni publicznej zwłaszcza w bezpośrednim otoczeniu dworca, a także uporządkowanie przestrzeni prowadzących w kierunku stacji PKP, na tyłach domu handlowego Fala;
- lepsze powiązanie poszczególnych funkcji – od stacji Falenica po targowisko;
- nadanie nowej, estetycznej formy targowisku;
- ewentualne uzupełnienie funkcji (np. z wykorzystaniem pawilonu Fala) oraz wprowadzenie miejsc rekreacji;

- powstanie przyjaznych i ogólnodostępnych miejsc do siedzenia w lokalizacjach odpowiadających zapotrzebowaniu (jedynym takim miejscem jest wybudowany przy parkingu skwer, który po 3 latach jest już wyraźnie zaniedbany – jego mała architektura jest нефункционална, a drzewa się nie przyjęły; nie ma niczego, co zachęcałoby do spędzania tam czasu, a sąsiedztwo parkingu i położenie na uboczu wręcz do tego zniechęca);
- poprawa infrastruktury związanej z transportem publicznym i ruchem rowerowym (przy tar-

gowisku i stacji PKP brakuje zadaszenia, punktu szybkiej naprawy, większej liczby stojaków, mimo że wiele osób przyjeżdża tu rowerami);

- budowa toalety publicznej (służącej zarówno mieszkańcom odwiedzającym targowisko, jak i rodzicom i dzieciom korzystającym z placu zabaw) lub zapewnienie ogólnodostępnej toalety publicznej o odpowiednim standardzie na stacji PKP;
- modernizacja lub budowa nowej wypożyczalni książek (bardzo popularnej filii biblioteki wawerskiej), które w tej chwili mieści się w za ciasnym wynajmowanym pomieszczeniu.



Ryc. 35. Okolice CL stacja Falenica



Ryc. 36-37. CL stacja Falenica

CL Nałęczowska

Wilanów

Miejsce znajduje się na granicy dwóch dzielnic – Mokotowa i Wilanowa, a także na styku dwóch typów zabudowy – jednorodzinnej oraz osiedli zabudowy wielorodzinnej z lat 70. W rejonie skrzyżowania są tu wysokie punktowce. Na jednym z narożników znajduje się kościół, a dalej tereny szpitala, na drugim – znacznie oddalona od skrzyżowania zabudowa wielorodzinna z kilkoma pawilonami handlowymi oraz mlekomatem na rogu. Po stronie wschodniej północną pierzeję ul. Nałęczowskiej tworzy kilkupiętrowa zabudowa z lokalami użytkowymi w parterach, w tym kilkomalokalami gastronomicznymi i cukiernią, natomiast po stronie południowej ul. Nałęczowskiej znajduje się osiedle domów wielorodzinnych oraz – bliżej narożnika – pawilon handlowo-usługowy, z dużym sklepem spożywczym oraz gastronomią. Od strony skrzyżowania znajduje się przed nim zielony skwer, jednak pozbawiony elementów zachęcających do przebywania w tej przestrzeni lub łączących go z funkcjami pawilonu. Stoją na nim przypadkowe i mało estetyczne kioski i budki. Szeroka ul. Sobieskiego oraz wyjątkowo rozległe skrzyżowanie z ul. Nałęczowską powoduje, że funkcje są od siebie oddzielone. Przy skrzyżowaniu znajdują się również przystanki licznych linii autobusowych łączących dwie dzielnice ze Śródmieściem. Ul. Sobieskiego jest dodatkowo ważną trasą łączącą Wilanów i dzielnice podmiejskie z pozostałą częścią miasta.

POTENCJAŁ CL stanowi lokalizacja w pobliżu znacznej liczby mieszkańców oraz położenie na trasie ruchu pieszego związanego z przystankami autobusowymi. CL może zostać ukształtowane po wschodniej stronie ul. Sobieskiego – albo poprzez podniesienie jakości narożnika południowego i powiązanie go z usługami w północnej pierzei

ul. Nałęczowskiej, albo jako skwer przed rozbudowanym pawilonem handlowo-usługowym. Potencjał tego obszaru stanowią dobrze funkcjonujące lokale handlowo-usługowe, zwłaszcza gastronomiczne oraz wyraźnie ukształtowany skwer na narożniku, niestety słabo zagospodarowany.

BARIERY to brak powiązania funkcjonalno-przestrzennego pomiędzy poszczególnymi częściami CL. Lepsze powiązanie funkcji leżących po przeciwnych stronach ul. Sobieskiego wydaje się bardzo trudne ze względu na szerokość ulicy oraz natężenie ruchu. Natomiast mimo dobrej komunikacji autobusowej ul. Nałęczowska ma miejsca postojowe po obu stronach, co dodatkowo utrudnia połączenie funkcji znajdujących się wzdłuż niej – to można jednak zmienić. W CL brak funkcji o charakterze kulturalnym, edukacyjnym czy społecznym. Aby mogły być wprowadzone, potrzebne byłyby być może inwestycje kubaturowe, zwłaszcza, że istniejący pawilon wydaje się zbyt mały, aby móc zapewnić odpowiednią intensywność funkcjonowania CL (jego stan techniczny pozostawia wiele do życzenia, a forma architektoniczna też uległa zużyciu moralnemu). Poza oczekiwaniem na autobus lub przechodzeniem do wybranego celu nie ma ani potrzeby, ani szczególnych możliwości spędzania czasu w tej przestrzeni (nawet zatrzymania się, aby chwilę porozmawiać). Brakuje miejsc do siedzenia, także komercyjna część przestrzeni publicznej (ogródki przy lokalach gastronomicznych) jest bardzo ograniczona ze względu na parkujące samochody.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkowania wzdłuż ul. Nałęczowskiej, ułatwienie i uprzywilejowanie ruchu pieszego w tym rejonie;
- umożliwienie lepszego wychodzenia funkcji

z lokali wzdłuż ul. Nałęczowskiej do przestrzeni publicznej;

- poprawa zagospodarowania skweru przed pawilonem handlowo-usługowym (m.in. oświetlenie w skali ruchu pieszego, ławki);

- wprowadzenie przyjaznego oświetlenia ulicznego dla pieszych;
- ewentualne uzupełnienie funkcji o społeczne i kulturalne – wskazana rozbudowa pawilonu lub uzupełnienie go dodatkową kubaturą.



Ryc. 38. Okolice CL Nałęczowska



Ryc. 39-40. CL Nałęczowska

CL plac Grunwaldzki

32

Żoliborz

Plac Grunwaldzki znajduje się na skrzyżowaniu ulic Broniewskiego, Rydygiera, Popiełuski, al. Wojska Polskiego i al. Jana Pawła II. Plac stanowi swoistą bramę dzielnicy, na granicy Żoliborza Południowego, Serka Żoliborskiego, Żoliborza Historycznego i Muranowa. Sąsiaduje z intensywnie budowanymi nowymi osiedłami oraz biurami na Żoliborzu Południowym (planowana liczba mieszkańców to ok. 20 tys.). Okolica oferuje rozwiniętą komunikację publiczną, tramwajową i autobusową z resztą dzielnicy, Muranowem i Centrum, ścieżki rowerowe i stację Veturilo. Wzdłuż ul. Rydygiera intensywnie rozwijają się usługi (liczne lokale w parterach nowych bloków). Niedaleko położone jest Centrum Handlowe Arkadia, a jednak nadal panuje tu bardzo duży ruch pieszcy. Dominuje mały handel w wolnostojących kioskach oraz większy w sklepie Delikatesy ABC. Obok położone są różnorodne punkty usługowe i poczta. Występuje tu zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa po obu stronach ul. Broniewskiego – bloki, kamienice oraz nowoczesna zabudowa (apartamentowce) z powierzchniami biurowymi. Zieleń dostępna jest w al. Wojska Polskiego, ale także w słabo połączonych ze sobą skwerach w różnych częściach placu.

POTENCJAŁ. To miejsce o bardzo dużym potencjale. Występuje tu duży przepływ pieszych i gęsta siatka połączeń autobusowo-tramwajowych. Istnieje możliwość rewitalizacji i zagospodarowania niezabudowanych działek miejskich po stronie Żoliborza Południowego (byłego Żoliborza Przemysłowego). Plac charakteryzuje duża koncentracja różnorodnych usług: centrum medyczne oraz klinika dentystyczna, poczta, piekarnia, warzywniak, kiosk ruchu, całonocny

sklep z alkoholami. W okolicy jest kilka instytucji edukacyjnych, dla których najbliższym przystankiem komunikacji publicznej jest plac Grunwaldzki; są to Zespół Szkół im. S. Sempełowskiej, przedszkole publiczne oraz Wyższa Szkoła Komunikowania i Mediów Społecznych. Usługi zlokalizowane są także w parterach starych i nowych bloków po wszystkich stronach placu (w tym lokal gastronomiczny). Teren nieurządzonej zieleni po obu stronach ul. Matysia-kówny daje możliwość stworzenia przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

BARIERY. Bardzo ruchliwe skrzyżowanie utrudnia powiązanie przestrzeni publicznych połączonych po różnych stronach placu. Zaniedbane przestrzenie skwerów nie zachęcają do zatrzymywania się. Brakuje oferty kulturalnej czy społecznej, miejsca wspólnych działań mieszkańców. Obecność sklepu monopolowego, krzywe ławki, śmieci i bałagan na zapleczu sklepu Delikatesy ABC obniża poczucie bezpieczeństwa i atrakcyjność przestrzeni publicznej.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- połączenie czterech rogów ruchliwego skrzyżowania w jedną przestrzeń publiczną – ułatwi to pieszą i rowerową komunikację w ramach otwartych skwerów wokół placu;
- zagospodarowanie i uporządkowanie skwerów i terenów zielonych – w tej chwili jest na nich tylko zapuszczony trawnik, krzywe ławki oraz śmieci;
- stworzenie miejsca spotkań mieszkańców, z ofertą kulturalną i społeczną; otwarcie dostępnych lokali kawiarnianych i gastronomicznych, wychodzących na zewnątrz;
- wygospodarowanie placu zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjnych dla osób dorosłych.



Ryc. 41. Okolice CL plac Grunwaldzki



Ryc. 42-43. CL plac Grunwaldzki

Pozostałe lokalizacje

Wybrane do realizacji w późniejszym etapie lub w trakcie realizacji

1 CL klub Karuzela

Bemowo

CL Karuzela to serce osiedla drewnianych domków „Przyjaźń”, wybudowanego na potrzeby radzieckich robotników budujących Pałac Kultury i Nauki. Po zakończeniu budowy osiedlem zarządzały warszawskie wyższe uczelnie. Do domków zbudowanych dla inżynierów wprowadzono nauczycieli akademickich wraz z rodzinami. Skromniej wyposażone wielopokojowe domy robotników przeznaczono dla studentów. Zespół od początku tworzony był pod kątem potrzeb określonej społeczności, stąd w centralnej części znalazły się budynki wspólne mieszczące łaźnie, pralnie, stołówkę, kuchnię oraz dom kultury z kinem, w czasach studenckich przekształcony w klub Karuzela, który dał nazwę całemu założeniu.

Obecnie część domów została wykupiona, a nowi właściciele nie zawsze są powiązani zawodowo z uczelniami warszawskimi. Nadal mieszkają tu studenci, powstało kilka nowych akademików a zespołem zarządzają mniej prestiżowe uczelnie. Klub Karuzela został zamknięty ze względów technicznych i obecnie odbywają się tam tylko wydarzenia dla ograniczonej liczby osób. Samo osiedle – początkowo zlokalizowane na obrzeżu miasta – obrosło nową zabudową jednorodziną w bezpośrednim sąsiedztwie oraz blokowiskami po przeciwnych stronach ul. Powstańców Śląskich i Górczewskiej. Jeszcze pod koniec lat 90. miejsce to stanowiło punkt spotkań dla młodzieży studenckiej mieszkającej w okolicznych blokach i akademikach. Obecnie drewniane bu-

dynki są w złym stanie, nie odpowiadają współczesnym normom (m.in. instalacje prowadzone są po ścianach, ściany i okna przepuszczają zimno, wilgoć i są nieszczelne). Przestrzenie otwarte są niezagospodarowane, nieprzystosowane dla niepełnosprawnych, mają wybrakowane nawierzchnie, brakuje ławek.

POTENCJAŁEM miejsca jest przede wszystkim charakterystyczna, wyjątkowa dla Warszawy architektura w małomiasteczkowej skali. Budynki mieszkalne ustawione są w czytelnym układzie, którego przestrzenne centrum stanowią nieco wyższe budynki klubu Karuzela, centrum zabaw Kolorado oraz obiekty zajmowane obecnie przez hurtownie, niskostandardowe sklepy i prostą gastronomię. W bezpośrednim sąsiedztwie działa biblioteka publiczna. Budynki tworzą zespoły wokół placów i skwerów. W południowej części działają siłownie i kluby sportowe oraz duże boisko. Cały układ wzbogaca atrakcyjna bujna zieleń i bardzo przyjemna w odbiorze ludzka skala. Odbywa się tu też wiele wydarzeń – kulturalnych, artystycznych, sportowych, społecznych (od koncertów, przez zajęcia dla seniorów, po mecze).

BARIERY. Wielką wartością osiedla jest zorganizowana i zakorzeniona w tym miejscu społeczność. O ile jednak szybko zmieniający się mieszkańcy domów studenckich i akademików otwarci są na przybylszy z zewnątrz, bogate ży-

cie społeczne i towarzyskie, także wiążące się z hałasem, to dłużej mieszkający, często już w starszym wieku, niechętni są intensyfikacji życia a przede wszystkim przybylszy z zewnątrz (czyli z sąsiednich blokowisk), którzy z centrum lokalnego także mogliby i chcieliby korzystać. Obecna infrastruktura wymaga dużych inwestycji, aby przywrócić ją do dawnej świetności a skala obiektów nigdy nie pozwoli na ich masowe użytkowanie. Czasową barierą są kwestie własnościowe. Zespół pozostaje własnością publiczną, jednak działania wymagałyby zmiany w zakresie użytkowania wieczystego, których spodziewać się należy w perspektywie 2 lat.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- zmiana podmiotu użytkującego teren lub ustalenie z aktualnym dzierżawcą warunków współpracy przy rewitalizacji obszaru;
- remont budynków publicznych przy zachowaniu ich walorów architektonicznych, wprowadze-

nie pełnego programu społeczno-kulturalnego do klubu Karuzela, także komercyjnego (kino, klub);

- podniesienie estetyki przez wprowadzenie zasad umieszczania szyldów i zakaz umieszczania reklam; wprowadzenie zasad kolorystycznych dotyczących fasad i kształtowania zieleni;
- wprowadzenie polityki czynszowej promującej usługi centrotwórcze kosztem magazynów, hurtowni, warsztatów; promowanie otwartych witryn i usług wychodzących na chodnik; kontynuacja czasowych eventów handlowych (Ryneczek) z sugestią zmiany lokalizacji (zamiast terenu klubu Karuzela na wewnętrznym placu między budynkami usługowymi);
- poprawa standardu przestrzeni publicznych – remont nawierzchni, organizacja parkowania, mała architektura;
- promocja innowacyjnych usług np. dawne łaźnie jako współczesne spa, inkubatory akademickie, druk 3d na drukarkach własnej produkcji.

CL hala Wola

Bemowo

Hala Wola uruchomiona została w 1980 r. jako placówka handlowa Warszawskiej Spółdzielni Spożywców „Społem”. W założeniach miała służyć mieszkańcom okolicznych osiedli: Jelonek, Łazurowej, Górczewskiej i Bemowa. Początkowo hala zaopatrywała w artykuły spożywcze, z biegiem lat uruchomione zostały też inne działy. Obok powstało duże targowisko, dzisiaj ograniczone jedynie do najbliższego sąsiedztwa budynku. Przez kilka lat od strony ul. Powstańców Śląskich w obrębie hali działał bar McDonald. Tuż obok znajduje się przychodnia. Obecnie hala jest alternatywą dla zakupów w wielkich supermarketach, których na Bemowie jest wyjątkowo wiele. Zorganizowanych jest kilkadziesiąt miejsc parkingowych, sta-

le zajętych, ale hala i targ to przede wszystkim miejsce zakupów dla pieszych lub przyjeżdżających komunikacją miejską (tuż obok znajdują się przystanki autobusowe i tramwajowe). Hala i jej otoczenie to miejsce, przez które się przechodzi na co dzień. Nie jest to centrum handlowe, w którym spędza się czas na rozrywkach. To miejsce szybkich, sprawnych i niedrogich zakupów.

Hala jest dużym gabarytowo budynkiem otoczonym przez stragany i drobne pawilony handlowe obrócone zapleczem do ulicy. Obiekt jest dość surowy w odbiorze, przez blaszane elewacje samej hali i targowiska. Handel wylewa się z budynku i z targowiska, wokół odbywa się też sprzedaż naręczna, pełno jest kwaciarek i tymczasowych

stolików z towarem. Popularną jeszcze kilka lat temu grę w trzy kubki zastąpiły minisalony z automatami. Działa mała gastronomia.

POTENCJAŁEM miejsca jest przede wszystkim obecny tu ruch. Codziennie przez halę i targowisko przepływają tysiące mieszkańców zmierzających do pracy czy szkoły. Planowana linia metra może ten ruch jeszcze wzmoczyć, bo stacje są na tyle daleko, że trzeba do nich podjechać autobusem lub tramwajem – właśnie spod hali. Choć wzdłuż ulicy Powstańców Śląskich można znaleźć miejsca na pierwszy rzut oka bardziej atrakcyjne (jak plac Kasztelański czy osiedle Przyjaźń) to właśnie hala Wola koncentruje najwięcej aktywności. Potencjałem hali Wola jest jej lokalizacja na styku osiedli Jelonek, Górczewska, Przyjaźń. To ostatnie powiązane jest z rekomendowanym centrum lokalnym Karuzela, z którym hala Wola ma szansę wejść w uzupełniający się układ, przy bardzo zróżnicowanych funkcjach (tu typowo handlowych – tam kulturalno-rekreacyjnych).

BARIERY. Hala Wola jest dużym gabarytowo dominującym w przestrzeni obiektem, któremu nie towarzyszy zdefiniowana przestrzeń. Wszelkie dobudowy, rozbudowy hali o towarzyszące jej targowisko z nieregularnym (bo dyktowanym formą działek) kształtem wypadają nieatrakcyj-

nie i zamiast zapraszać, działają odpychająco. Efekt ten pogłębia stosowanie tanich materiałów charakterystycznych dla obiektów tymczasowych (blacha), które źle sprawdzają się w ciepłych porach roku. Obiektom nie towarzyszy przestrzeń publiczna, w której chciałoby się przebywać.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- organizacja całego zespołu (hala, targowisko, przychodnia, przystanki, parkingi) według spójnego planu – obecnie poszczególne obiekty zupełnie nie są powiązane;
- rewizja gospodarki zielenią (rozległe wydeptane, bezwartościowe trawniki) przy poprawie jakości przestrzeni publicznej;
- wprowadzenie funkcji towarzyszących, sprzyjających spędzeniu choćby kilkunastu minut, przynajmniej częściowo nie wymagających opłaty (np. z komercyjnych: kawiarnia czy księgarnia samoobsługowa, z niekomercyjnych: wystawy kierowane na zewnątrz (obecnie obiekt nie ma witryn), pojedyncze siedziska (odpoczynek z zakupami), punkt biblioteczny w pawilonie handlowym – działania poprzez politykę czynszową i przekształcenia architektoniczne);
- organizacja targowiska w sposób atrakcyjny i przejrzysty – bez długich zamkniętych pierzei zapleczych na froncie.

3

CL Urząd Dzielnicy Białołęka

Białołęka

Obszar tego centrum lokalnego obejmuje bezpośrednio sąsiedztwo budynku urzędu dzielnicy przy skrzyżowaniu ulic Światowida i Milenijnej w pobliżu ul. Modlińskiej, trasy przelotowej z bardzo dużym natężeniem ruchu samochodowego. Okoliczna zabudowa jest mało intensywna. Przy skwerze obok budynku urzędu dzielnicy znajduje się przychodnia zdrowia i niewielkie budynki

usługowe oraz stacja benzynowa usytuowana na wprost budynku urzędu dzielnicy.

W bezpośrednim sąsiedztwie rozpoczęła się w 2015 r. budowa centrum handlowego Galeria Północna. Oddanie obiektu do użytku planowane jest na drugi kwartał 2017 r. Budowany obiekt będzie 3-kondygnacyjnym centrum handlowym o powierzchni najmu wynoszącej około 64 tys. m², na której funk-

cjonować będzie 250 lokali handlowo-usługowych. Pod budynkiem będą się mieścić 2-kondygnacyjny parking samochodowy na około 2000 stanowisk oraz miejsce na hipermarket. W nowej galerii znajdzie się także wielosalowe kino i centrum fitness.

POTENCJAŁ tego centrum lokalnego stanowi bez wątpienia lokalizacja w sąsiedztwie budynków użyteczności publicznej urzędu dzielnicy i przychodni przy głównej ulicy wjazdowej prowadzącej do licznych osiedli mieszkaniowych na Białołęce Wschodniej oraz przy przystanku autobusowym. Centrum to jest dobrze skomunikowane, choć oczywiście bliskość ul. Modlińskiej jest też bardzo uciążliwa. Tereny wokół urzędu dzielnicy mogą zostać zagospodarowane jako dobrze urządzona przestrzeń publiczna, wymaga to jednak przemysłanych działań i być może uzupełnienia obiektami kubaturowymi.

BARIERY rozwoju stanowi brak wyraźnego wnętrza urbanistycznego definiującego tę przestrzeń, mało intensywne zagospodarowanie terenu wokół, bliskość stacji benzynowej, a także brak róż-

norodnych funkcji w tym handlowej, rekreacyjnej czy kulturalnej. Obszar ten nie ma charakteru miejskiego, jego kształt jest w dużym stopniu zdominowany przez bliskość tak znaczącego szlaku komunikacyjnego. Realizacja centrum handlowego całkowicie odmieni charakter tej przestrzeni. Może stać się przyczynkiem do rozwoju silnego centrum lokalnego, ale zważywszy na planowane gabaryty nowy obiekt może zdominować otoczenie i „przejąć” wszystkich użytkowników. Przykłady z innych dzielnic Warszawy wskazują na negatywny wpływ galerii handlowych na funkcjonowanie przestrzeni publicznej wokół.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- rozbudowa programu funkcjonalnego – w ramach budynku urzędu i/lub poprzez nowe obiekty w jego otoczeniu;
- powiązanie przestrzenne centrum handlowego z otoczeniem, ukształtowanie przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni publicznej zewnętrznej, wiążącej obecne usługi z realizowaną inwestycją;
- wzbogacenie programu centrum lokalnego o funkcje niekomercyjne.

CL Magiczna

Białołęka

Teren znajduje się przy skrzyżowaniu ulic Głębockiej i Magicznej, w szybko i bardzo intensywnie przekształcającym się rejonie miasta, w sąsiedztwie miejskiego parku rekreacyjnego o bogatym programie. Teren otacza zabudowa mieszkaniowa – wcześniejsza, jednorodzinna o typowo podmiejskim charakterze oraz wyższa, nowsza, intensywna zabudowa wielorodzinna. Przy skrzyżowaniu znajduje się pawilon usługowo-handlowy, przystanek autobusowy oraz pocztomat. Niewątpliwie w tej części dzielnicy bardzo potrzebne jest centrum lokalne, które

zaspokajałoby potrzeby mieszkańców i kształtowało tożsamość lokalną w rejonie, gdzie nie jest ona jeszcze skryształizowana tak, jak w starszych dzielnicach Warszawy o bardziej miejskim charakterze. Rola centrum lokalnego jest też szczególnie istotna w rejonie oddalonym od Śródmieścia lub innych lokalizacji o funkcjach ogólnomiejskich – głównie pod względem czasu dojazdu.

POTENCJAŁ miejsca stanowią przede wszystkim istniejące i planowane osiedla mieszkani-

4

we, ale także tereny rekreacji – park Magiczna. Duże zapotrzebowanie ze strony mieszkańców (widoczne m.in. w chęci korzystania z parku Magiczna) sprawia, że miejsce to może rzeczywiście zacząć funkcjonować jako centrum lokalne. Zasoby terenu dają szansę na atrakcyjne ukształtowanie przestrzeni publicznej. Dodatkowym atutem jest fakt zaangażowania społeczności lokalnej w proces tworzenia charakteru miejsca poprzez udział w konsultacjach społecznych w 2012 roku.

BARIERY rozwoju to przede wszystkim dość chaotyczna tkanka urbanistyczna, wymagająca przemyślanego uporządkowania i powiązania w ramach przestrzeni publicznej. Występuje tu też konieczność współpracy z różnymi podmiotami

w kształtowaniu centrum lokalnego. Powtarzające się przypadki wandalizmu w parku Magiczna wskazują zarówno na istniejące problemy, jak też pilną potrzebę budowy poczucia tożsamości lokalnej i podniesienia poziomu bezpieczeństwa. Pewne ograniczenie stanowi dominująca na razie funkcja rekreacji i ograniczony ruch pieszy.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- wprowadzenie funkcji handlowo-usługowych oraz kulturalnych i/lub społecznych powiązanych przestrzennie z terenami rekreacji;
- ukształtowanie bezpiecznej i przyjaznej pieszym przestrzeni publicznej;
- uzupełnienie programu o funkcje dostępne w różnych porach dnia i roku, atrakcyjne dla wszystkich grup wiekowych.

6

CL Chomiczówka

Bielany

CL Chomiczówka jest centrum lokalnym wielkiego osiedla mieszkaniowego ukształtowanym nie przez budynki wielofunkcyjne (mieszkaniowe z lokalami użytkowymi w parterach), ale przez 1- i 2-kondygnacyjne pawilony handlowo-usługowe. Znajduje się w części Bielany złożonej z wysokiej zabudowy wielorodzinnej, w południowo-zachodniej części dzielnicy. Obsługuje przede wszystkim mieszkańców najbliższej okolicy – komunikacyjnie powiązane jest z pozostałą częścią miasta poprzez linie autobusowe, których przystanki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum.

CL składa się z dwukondygnacyjnych pawilonów handlowo-usługowych otaczających rodzaj rozległego dziedzińca, otwartego od strony ulicy, ale oddzielonego od niej poprzez różnicę w wysokości terenu. Od strony ul. Kwitnącej znajdują się powstałe później pawilony parterowe, z we-

wnętrzną komunikacją, od strony ul. Brązowniczej – ciągi niskich pawilonów zbudowanych również w późniejszym okresie niż pierwotne założenie. Wokół zespołu pawilonów w ciepłych porach roku działają także stanowiska handlu ulicznego, korzystające z większego natężenia ruchu w bezpośredniej bliskości przystanku autobusowego.

Za **POTENCJAŁ** CL Chomiczówka należy uznać lokalizację, położenie wewnątrz osiedli o dużej liczbie mieszkańców, przy przystankach komunikacji autobusowej, na trasie naturalnego ruchu pieszego prowadzącego od budynków mieszkalnych do przystanków i głównych ulic dzielnicy. Samo ukształtowanie przestrzeni pomiędzy pawilonami, dziedzińcem otwartym od strony ulicy, a jednocześnie tworzącego wnętrze urbanistyczne w przyjemnej, ludzkiej skali należy uznać za jeden z najważniejszych atutów

tego miejsca. CL ma dobrze rozwinięte funkcje handlowo-usługowe, które znajdują swoich odbiorców, a samo CL należy uznać za dobrze zakorzenione w osiedlu i w przyzwyczajeniach mieszkańców. Występuje tu zróżnicowanie funkcji handlowych, również z uwzględnieniem miejsc dla handlu ulicznego. Popyt na dobra i usługi jest zapewne związany z odpowiednim dla odbiorców poziomem cen, być może dzięki wysokości czynszu za lokale.

BARIERY jakie występują w tym CL są przede wszystkim związane z charakterem budynków, tworzących wnętrza urbanistyczne. Pawilony są niskiej jakości, zarówno technicznej, jak i estetycznej; przypadkowe rozmieszczenie stoisk handlu ulicznego, elementów technicznych (związanych z instalacjami sieciowymi), nieestetycznych reklam oraz graffiti wprowadza poczucie brzydoty i chaosu przestrzennego. W CL występuje sporo elementów zieleni miejskiej, ale ta wyższej jakości (trawniki, krzewy, drzewa) znajduje się na zewnątrz układu. W przestrzeni między pawilonami miejsca, które kiedyś przewidziano na zieleń i które mają wartość, choć prostą formę (podniesione trawniki/kwietniki, donice, których murki zapewniają miejsca do siedzenia) są zaniedbane i zarośnięte głównie przez chwasty. Lokale otaczające dziedziniec, a zwłaszcza te w parterowych pawilonach w żaden dodatni sposób nie oddziałują na przestrzeń publiczną, nie wchodzą w nią poprzez elementy małej architektury, stragany, estetyczne informacje czy elementy zieleni, często są wręcz odcięte, zasłonięte, tak że nie ma też poczucia bezpieczeństwa i kontroli społecznej związanej zwykle z obecnością tak licznych funkcji handlowo-usługowych. Widoczne w przestrzeni napisy związane z działalnością kibiców również mogą zmniejszać u niektórych użytkowników poczucie bezpieczeństwa. Na skutek tego ruch pieszy w dużym stopniu prowadzi na zewnątrz układu, dodatkowo osłabiając rolę tej przestrzeni.

W CL brak także funkcji o charakterze integracyjnym, prospołecznym, kulturalnym – klubów, kawiarni, stolików do gry, które mogłyby oddziaływać pozytywnie zarówno na odbiór tej przestrzeni, jak i jej funkcjonowanie, także po godzinach otwarcia lokali handlowo-usługowych. Trudność od strony organizacyjnej i formalno-prawnej mogą stanowić własności działki i pawilonów oraz konieczność zaangażowania się we współpracę wielu podmiotów, w tym kupców oraz spółdzielni mieszkaniowej.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie terenu i podniesienie jego estetyki. Należy przy tym zaznaczyć, że zmiany nie powinny mieć charakteru radykalnego, całkowicie odrzucającego dotychczasowy sposób kształtowania tej przestrzeni w warstwie estetycznej. Potrzebne jest uporządkowanie (np. poprzez wprowadzenie zasad umieszczania reklam i informacji, naprawę uszkodzonych murków, nawierzchni i schodów), a nie wymiana na zupełnie odmienne w charakterze elementy. Np. murki jako zarówno ograniczenie elementów zieleni, jak i miejsce do siedzenia są typowym elementem wielkich osiedli mieszkaniowych. Wymiana ich np. na typowe ławki nie musi być dobrze przyjęta przez mieszkańców;
- stworzenie zachęt do przebywania w przestrzeni pomiędzy pawilonami (poprzez nowe funkcje oraz rozwiązania małej architektury), zwiększenie poczucia bezpieczeństwa;
- rozważenie stworzenia lepszego miejsca dla straganów lub przynajmniej uporządkowanie ich lokalizacji i usunięcie ewentualnych kolizji z ruchem pieszym, organizacja miejsc dla handlu ulicznego, naręcznego na dziedzińcu między pawilonami (jako miejsca stałe w ciepłych porach roku lub jako targowiska okresowe);
- poprawa jakości zieleni pomiędzy pawilonami, uporządkowanie takich elementów jak słupki, kosze na śmieci, szafki elektryczne itp.;
- wprowadzenie przyjaznego oświetlenia.

CL Stare Bielany

Bielany

Ul. Kasprowicza stanowi główną oś założenia urbanistycznego starszej części dzielnicy oraz jej kręgosłup komunikacyjny dla ruchu samochodowego, a ostatnio – przede wszystkim – dla linii metra. W pierzejach znajdują się lokale handlowo-usługowe. W całości ulica tworzy wyraźnie ukształtowaną pod względem urbanistycznym przestrzeń publiczną. Znajdują się przy niej 4 stacje metra, z których najbardziej zbliżone do centrum lokalnego jest obecnie otoczenie stacji Stare Bielany.

Za **POTENCJAŁ** CL Stare Bielany należy uznać powiązanie ze stacją metra, która generuje bardzo duży ruch pieszego. Stacja łączy się z obszerną przestrzenią publiczną – placem wokół wyjść ze stacji oraz szerokim pasem zieleni pomiędzy jezdniami ul. Kasprowicza. Tuż przy wyjściu z metra znajduje się także stacja rowerów Veturilo. W pobliżu są również przystanki autobusowe. Wzdłuż ulicy znajdują się lokale użytkowe ze sklepami i punktami usługowymi.

BARIERY rozwoju tego obszaru jako rzeczywistego CL to brak powiązania pomiędzy przestrzenią publiczną między jezdniami a lokalami w parterach, wzdłuż których brakuje z kolei miejsca – są jedynie dość wąskie chodniki. Poważnym problemem jest duża liczba parkujących samochodów. Tam, gdzie jest przestrzeń publiczna – w otoczeniu stacji metra, nie ma żadnych towarzyszących jej funkcji, a samo

urządzenie zieleni i wstawienie ławek nie sprawia, aby była ona faktycznie użytkowana. Z kolei lokale użytkowe są pozbawione przestrzeni, którą mogłyby współtworzyć i zagospodarowywać. W rezultacie funkcje przestrzeni publicznej w tak ważnym rejonie nie mają potencjału centrowości czy prospołecznego. Brak także funkcji o charakterze kulturalnym, edukacyjnym, miejsc spotkań zarówno o charakterze komercyjnym (ogródki kawiarni), jak i nieodpłatnym.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uprzywilejowanie ruchu pieszego – analiza możliwych powiązań pomiędzy otoczeniem stacji metra a przestrzenią wzdłuż pierzei ulicy w tym rejonie;
- wprowadzenie dodatkowych funkcji w pasie pomiędzy jezdniami, prowadzących do faktycznego wykorzystania tej przestrzeni – stałych lub okresowych;
- analiza funkcji i własności lokali w pierzejach ulicy w tym rejonie, ewentualne wprowadzenie lub wzmocnienie funkcji centrowości i prospołecznych, stworzenie polityki lokalowej w stosunku do lokali miejskich;
- uporządkowanie parkowania, stworzenie programu dodatkowego wykorzystania przestrzeni na wydarzenia okresowe, zarówno o charakterze kulturalnym (np. wystawy), jak i komercyjnym (targi);
- wskazane byłoby także kompleksowe potraktowanie ul. Kasprowicza jako głównej ulicy Bielany i spójne kształtowanie centrów lokalnych wokół wszystkich stacji.

CL Gotarda

Mokotów

Centrum lokalne osiedla Służewiec, przy skrzyżowaniu ul. Rzymowskiego (trasy szybkiego ruchu) z lokalną ul. Gotarda. Najważniejszym obiektem

centrum obecnie jest pawilon Domu Kultury „KADR”. Oprócz funkcji kulturalno-społecznych pełni on ważne funkcje usługowo-handlowe, któ-

re uzupełnia zlokalizowane za pawilonem targowisko (74 pawilony z artykułami spożywczymi, odzieżą, obuwiem, kosmetykami i chemią gospodarczą). Sytuacja ta ulegnie diametralnej zmianie, ponieważ trwa budowa nowej siedziby DK „KADR” po przeciwnej stronie ul. Rzymowskiego, w odległości ok 600 m od aktualnej siedziby. Tuż przy istniejącym jeszcze pawilonie DK „KADR”, przy ul. Rzymowskiego znajduje się kościół Św. Maksymiliana Marii Kolbego. W budynku pomiędzy domem kultury a kościołem działa kwiaciarnia oraz cukiernia.

O charakterze Służewca zdecydowała historia tego obszaru – przede wszystkim decyzja z 1951 roku o lokalizacji na tym obszarze funkcji przemysłowych. Dla pracowników powstałych tu wielkich zakładów musiały powstać nowe osiedla.

W ostatnich latach na Służewcu zrealizowano wiele nowych inwestycji – przede wszystkim Galerię Mokotów oraz wielki zespół biurowców dla dużych korporacji. Nie poprawiło to sytuacji rodzin porobotniczych, których członkowie utracili pracę w likwidowanych zakładach, nie znajdując jej w nowopowstałych instytucjach. Do popularnego „Mordoru” codziennie przyjeżdżają do pracy dziesiątki tysięcy pracowników, co pogłębiło problemy komunikacyjne. Wyrazista staje się też różnica w poziomie społecznym pracowników korporacji i mieszkańców osiedla.

Obszar Służewca objęty jest rewitalizacją w projekcie Zintegrowanego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 roku.

Zgodnie z MPZP dla Służewca Wschodniego przyszła zabudowa narożnika kształtowana ma być wokół placu. Plan przewiduje ustawienie stanowisk targowych wzdłuż pierzei przyszłego placu od strony ul. Gotarda. Otaczająca zabudowa (za placem oraz między placem a kościołem) pełnić ma funkcje usługowo-handlowe z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji i obsługi finansowej. Dopuszczane są usługi z zakresu: gastronomii, zdrowia, nauki, kultury, oświaty, usług bytowych i rzemiosła, opieki społecznej oraz usługi mieszkalnictwa zbior-

rowego, w tym hotele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe, jako funkcje uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej. Dopuszczona jest również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na warunkach równych z przeznaczeniem podstawowym, jednak pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań akustycznych oraz przy wymogu przeznaczenia parterów budynków na funkcje usługowe. Przy obecnych tendencjach rynku nieruchomości w Warszawie o funkcji i formie zabudowy w tym miejscu zdecyduje prawdopodobnie ten ostatni zapis.

POTENCJAŁEM tego miejsca jest przede wszystkim jego vitalność. Po podjęciu decyzji o przeniesieniu domu kultury nie prowadzi się żadnych działań remontowych czy działań zmierzających do podniesienia estetyki tej przestrzeni. Zarówno pawilon, jak i zabudowa targowa mają wyraźnie tymczasowy charakter. Mimo to miejsce tętni życiem. Potencjałem tej lokalizacji jest także wielofunkcyjność (kościół, handel, usługi, kultura) a także spodziewane przybycie nowych mieszkańców w planowanych inwestycjach. Możliwości kształtowania lokalnego centrum są tu znacznie szersze niż w innych lokalizacjach z racji planowanej wymiany całej zabudowy otaczającej i regulacji planistycznej, jaką wnosi miejscowy plan wraz z decyzją o utworzeniu placu.

BARIERY. Centrum obsługuje i obsługiwać ma w przyszłości całe osiedle mieszkaniowe Służewiec, po obu stronach ul. Rzymowskiego. Ulica ta dostosowana jest do szybkiego ruchu transportowego. Zarówno jej szerokość jak i prędkość poruszających się pojazdów decydują o podziale osiedla na dwie części i utrudnionym korzystaniu z centrum mieszkańców strony południowej. Problemem może się okazać wprowadzenie nowej zabudowy wielorodzinnej. Jak pokazują realizacje sąsiednich spółdzielni mieszkaniowych przy okazji wymiany niskich pawilonów handlowych na usługi w parterach nowych mieszkaniówek drastycznie zmniejszana jest powierzchnia usług, co w połączeniu z przybyciem

nowych mieszkańców znacznie obniża standard życia dotychczasowych mieszkańców zmuszonych do korzystania z usług oddalonych od miejsca zamieszkania.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- określenie programu nowych inwestycji na podstawie potrzeb obecnych i przyszłych mieszkańców na bazie analiz finansowych, ale też społecznych – proponowane w MPZP funkcje umożliwiają niestety ograniczenie pro-

gramu usługowego przy wprowadzeniu nawet znacznej liczby nowych mieszkańców;

- analiza możliwości częściowej kontynuacji działań kulturalnych i społecznych, mimo przeniesienia DK „KADR”;
- określenie formy nowego targowiska oraz zagospodarowania przyszłego placu z małą architekturą, forma identyfikacji wizualnej itp.;
- analiza możliwości ułatwienia dostępu do centrum mieszkańców północnej części dzielnicy (i odwrotnie – po przeciwnej stronie powstaje nowy DK „KADR”).

9

CL Podchorążych

Mokotów

Na Sielcach, przy ul. Podchorążych, w sercu osiedla mieszkaniowego znajduje się budynek, który poprzednio był siedzibą przedszkola. Mieszkańcy walczą o stworzenie w tym miejscu nowego Centrum Integracji, gdyż na Sielcach brakuje tego typu instytucji. Od 2006 roku teren nie ma zarządcy, dlatego i budynek i ogród są w złym stanie. Naprzeciwko, na parterze budynku wielorodzinnego znajduje się komisariat policji i teatr studyjny Baza. Okoliczna zabudowa jest liniowa, niska, 4-kondygnacyjna.

POTENCJAŁEM miejsca jest autentyczna, oddolna inicjatywa jego użytkowników. Od kilku lat prowadzone są tu intensywne działania mające na celu przekształcenie budynku przedszkola w klub sąsiedzki oraz zagospodarowanie przestrzeni wokół. Wartością jest też zorganizowana forma przestrzenna – zabudowa wyznacza wnętrza urbanistyczne o czytelnych granicach. Charakterystyczna dla Sielc forma architektoniczna budynków wymaga jedynie odświeżenia.

Paradoksalnie **BARIERA** rozwoju dla tego miejsca jest jego lokalny charakter. Lokalizacja w głębi osiedla i proporcje przestrzenne po-

dwórka umożliwiają stworzenie klubu sąsiedzkiego z otoczeniem i pojedynczymi drobnymi funkcjami kulturalnymi. Uzupełnienie programu o funkcje handlowe czy sportowe oraz zwiększenie liczby użytkowników spowoduje spadek jakości życia mieszkańców.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- określenie programu budynku i otoczenia przy uwzględnieniu potrzeb zarówno aktywistów, jak i bezpośrednich mieszkańców przy preferencji dla funkcji nie generujących dużego ruchu i hałasu np. ogród sąsiedzki;
- hierarchizacja przestrzeni – wprowadzenie przestrzeni prywatnych i społecznych w postaci podwórek lub wnętrz kwaterów dostępnych tylko dla mieszkańców i przestrzeni publicznych, przeznaczonych także dla użytkowników spoza ścisłego sąsiedztwa;
- uzupełnienie programu o funkcje dla wszystkich grup wiekowych, szczególnie seniorów przeważających w strukturze demograficznej osiedla;
- aranżacja przestrzeni ogólnodostępnych – wprowadzenie mebli miejskich, wartościowej zieleni.

CL Kinowa

Praga-Południe

Zespół trzech pawilonów handlowo-usługowych na pn-wsch narożniku skrzyżowania Kinowej i Waszyngtona służy mieszkańcom otaczających je osiedli mieszkaniowych. Budynki ustawione są na niewysokiej skarpie i dostępne poprzez schody terenowe i rampy (osobne do dwóch części zespołu). Część punktów usługowych dostępna jest z wyższej kondygnacji galerii. Mimo ograniczonej przestrzeni wokół pawilonów na uniesionym poziomie zespół uzupełniają tymczasowe stragany i stoiska, ustawiane na niższym poziomie parkingu. Otoczenie zdominowane jest przez parkujące samochody, zajmujące niemal całą przestrzeń chodnika, szczególnie od strony ul. Kinowej. Skrzyżowanie ul. Kinowej z al. Waszyngtona to jeden z ważniejszych węzłów komunikacyjnych w tym rejonie, z przystankami linii autobusowych i tramwajowych. W pobliżu znajduje się także Osiedłowy Dom Kultury „Kamionek”. Na przeciwnym narożniku także znajdują się pawilony handlowe oraz siedziba stowarzyszenia Przyjazna Ulica, są one jednak wyraźnie oddzielone al. Waszyngtona.

POTENCJAŁ tego miejsca to przede wszystkim: lokalizacja (powiązanie z komunikacją oraz rejon wejść na osiedla mieszkaniowe) oraz ruch pieszy generowany przez przystanki transportu publicznego. Duże możliwości oferują większe niż w innych lokalizacjach powierzchnie handlowe.

BARIERAMI w przestrzennym połączeniu pawilonów z otoczeniem jest usytuowanie na niedużej skarpie, która utrudnia też dostęp osób starszych i niepełnosprawnych. Wartościowa zieleń wokół kształtowana jest w sposób izolujący usługi od przestrzeni wokół. Niekorzystne wrażenie wywiera niespójna i przeskalowana informacja wizualna. Zespół pawilonów otaczają wysokie budynki mieszkalne. Z okien widoczne są duże powierzchnie nieatrakcyjnych i zaniedbanych dachów zespołu.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- ukształtowanie przestrzeni publicznych jako bardziej atrakcyjnych i przyjaznych dla pieszych – np. w poziomie ulicy, ale wizualnie i funkcjonalnie zespolonych z przestrzenią przylegającą do budynków, kształtowanie widocznej i otwartej przestrzeni bez tworzenia niebezpiecznych zakamarków;
- reorganizacja sposobu parkowania – wydzielenie przestrzeni przeznaczonych tylko dla ruchu rowerowego i pieszo;
- wyposażenie przestrzeni otaczających w elementy małej architektury – przede wszystkim ławki;
- podniesienie jakości obiektów handlowo-usługowych;
- uzupełnienie programu o funkcje sprzyjające relacjom społecznym (salon prasowy, kawiarnia, księgarnia).

CL Przyczółek Grochowski

Praga-Południe

Pawilony handlowo-usługowe sąsiadują z Centralną Biblioteką Wojskową, budynkami przed-

szkole i żłobka, są także widoczne i dostępne pieszo poprzez kładki z osiedli po drugiej stronie

12

13

trasy ul. Ostrobramskiej i al. Stanów Zjednoczonych. Obiekt o nietypowej formie przestrzennej, z rozdzielonym ruchem kołowym i pieszym na dwa poziomy. Na poziomie +1 znajdują się niewykorzystywane rozległe tarasy umożliwiające wykształcenie atrakcyjnej przestrzeni publicznej. Przyczółek Grochowski to linearne osiedle mieszkaniowe zlokalizowane pomiędzy ulicami: Ostrzycką, Motorową, Żymirskiego, Kwarcianą i Bractawską. Projekt stworzyli Oskar i Zofia Hansenowie. Główną ideą osiedla jest stworzenie wrażenia, iż pionowe i poziome ciągi komunikacyjne przenikają się w przestrzeni. Budynki są 4- i 8-kondygnacyjne. Pod koniec lat 90. XX wieku osiedle otoczono wysokimi, kilkunastokondygnacyjnymi blokami. W pobliżu znajduje się Jezioro Goćławskie.

POTENCJAŁEM tej lokalizacji jest zróżnicowanie funkcjonalne, w tym obecność funkcji edukacyjnych, kulturalnych i rekreacyjnych. Duża liczba mieszkańców, a więc potencjalnych użytkowników świadczy o tym, że w tym rejonie centrum lokalne mogłoby i powinno się ukształtować, jeżeli uda się mu nadać odpowiednią formę. Występujące

tu spore tereny o charakterze otwartym, publicznym stwarzają możliwość zarówno kształtowania przestrzeni publicznej, jak i ewentualnych inwestycji tworzących wnętrza urbanistyczne. Niezwykły potencjał stanowi ciekawa forma architektoniczna.

BARIERY to przede wszystkim amorficzna, słabo czytelna dla przeciętnego użytkownika przestrzeń, pozbawiona wnętrza urbanistycznych w skali człowieka oraz pierzei ulicznych. Skutkiem takiego ukształtowania osiedli jest także dominacja ulic w skali obszaru jako bardzo rozległych i wyraźnie rozdzielających poszczególne części potencjalnych centrów. Występują tu też spore odległości pomiędzy poszczególnymi funkcjami, tak że korzystanie z nich nie jest dostatecznie zintegrowane.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- wprowadzenie spójnych zasad umieszczania szyldów i reklam;
- wytworzenie przestrzeni urbanistycznych przyjaznych pieszym i w skali człowieka, jednak bez zatracenia wartościowych idei zawartych w oryginalnym projekcie;

się na terenach skweru im. M i M. Radziwiłłów oraz przy przychodni na skrzyżowaniu ul. Otwockiej na wprost zabytkowej bazyliki Najświętszego Serca Jezusowego. Przy samej bazylice sprzedają prowadzą handlarze uliczni, w sąsiedztwie przychodni funkcjonuje niewielki bar. W pobliżu znajduje się pętla tramwajowa, a także skwer Radziwiłłów, Zespół Szkół nr 40 i Dzielnicowy Ośrodek Sportu i Rekreacji. Obok Wyższa Szkoła Menadżerska z liceum oraz akademikiem. Na rogu Siedleckiej i Otwockiej ogrodzony salezjański

ogród jordanowski, który obecnie wygląda jak zaniedbany skwer i sporadycznie jest udostępniany okolicznym mieszkańcom. Z jordanem sąsiaduje szkoła podstawowa. Okoliczna zabudowa mieszkaniowa to w większości kilkukondygnacyjne zaniedbane kamienice.

Za **POTENCJAŁ** CL Kawęczyńska należy uznać lokalizację i położenie w bezpośrednim centrum Szmulek nieopodal węzła komunikacyjnego oraz zagęszczenie różnorodnych funkcji kulturalnych, edukacyjnych i rekreacyjnych. Dużym atutem jest również intensywna zieleń.

BARIERY tej przestrzeni to przede wszystkim to mozaika własnościowa: plac bezpośrednio przy bazylice to własność Kościoła, skwer na północ od placu – użytkowanie wieczyste Kościoła (może miasto mogłoby ten teren wykupić), plac przy wejściu przy Szkole Menedżerskiej – użytkowanie wieczyste uczelni prywatnej. Do miasta należą ulice, teren przychodni naprzeciwko bazyliki oraz skwer przy ul. Otwockiej – te

tereny można zagospodarować (uporządkować chodniki i parkowanie, zagospodarować tereny przy przychodni zdrowia, zmienić przypadkową architekturę kiosku, baru i wprowadzić miejsca do siedzenia). W sąsiedztwie zdecydowanie brakuje funkcji usługowo-handlowej lub targowej.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkowania przy przychodni zdrowia;
- poprawa jakości nawierzchni ulic i chodników, poprawa bezpieczeństwa i komfortu pieszych;
- poprawa standardu przestrzeni publicznej w bezpośrednim otoczeniu przychodni;
- lepsze powiązanie z parkiem Michałowskim;
- zagospodarowanie skweru;
- nadanie nowej, estetycznej formy kioskowi wzdłuż ul. Otwockiej;
- ewentualne uzupełnienie funkcji (np. targowej lub handlowo-usługowej, placu zabaw);
- budowa toalety publicznej z pokojem dla rodzica z dzieckiem.

15

CL Kawęczyńska Praga-Północ

CL Kawęczyńska znajduje się na terenach osiedla mieszkaniowego Szmulowizna, we wschodniej części Pragi Północ. Teren CL znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie bazyliki Najświętszego Serca Jezusowego, przychodni zdrowia, Liceum Ogólnokształcącego im. Bolesława Chrobrego, Ośrodka Sportowego DOSIR Kawęczyńska, Wyższej Szkoły Menadżerskiej i 5 min pieszo od zajezdni tramwajowej, parku Michałowskiego, Centrum Artystycznego Fabryka Trzciny i Zespołu Szkół Muzycznych. CL Kawęczyńska tworzą przestrzenie znajdujące

CL bazar Różyckiego Praga-Północ

Lokalizacja analizowana tylko jako element sieci. Ze względu na wdrażany obecnie szczegółowy projekt bazaru Różyckiego w ramach warsztatów nie opracowywano rekomendacji dla tego miejsca.

CL targowisko Trocka Targówek

Targowisko przy ul. Trockiej funkcjonuje niemal od początku okresu transformacji, ponad 20 lat. Służy ono kupującym dzięki bardzo zróżnicowanej ofercie. Ze względu na lokalizację nowej stacji metra zostanie ono przeniesione i otwarte w nowej formie. Działania te są realizowane

16

19

w ramach innego projektu m.st. Warszawy. Lokalizacja analizowana tylko jako element sieci. Ze względu na wdrażany obecnie szczegółowy

projekt targowiska Trocka w ramach warsztatów nie opracowywano rekomendacji dla tego miejsca.

20

CL Siarczana

Targówek

Otoczenie zabytkowej willi należącej do fabrykanta Kijewskiego, w której ma się znaleźć lokalne centrum kultury. W skład założenia wchodzi, oprócz willi, mniejsze budynki, w tym budynki drewniane oraz park o powierzchni ok. 2 ha. Obok znajduje się boisko i plac zabaw. Zabudowę otaczającego willę osiedla stanowią głównie kamienice i ceglane domy sprzed 1939 r. Zachowało się także kilka drewnianych budynków. Targówek Fabryczny, który obsługiwać ma centrum lokalne Siarczana otoczony jest terenami przemysłowymi oraz nieużytkami. Nieopodal przebiega linia kolejowa i arterie komunikacyjne. W efekcie obszar staje się wyizolowaną enklawą.

POTENCJAŁ tego miejsca stanowi przede wszystkim jego wartość historyczna wraz z unikalną architekturą. Wykorzystana do nowych funkcji i wzbogacona o współczesną w formie rozbudowę ma szansę stać się wyróżnikiem w skali miasta i symbolem dzielnicy łączącej wartości oryginalnej zachowanej substancji historycznej z nowoczesnym designem. Wielką wartością jest także autentyczna aktywność mieszkańców i działających w sąsiedztwie instytucji (kościół, klub osiedlowy, szkoła) zaangażowanych w proces powstawania nowego miejsca. Nowe możliwości przyniesie przewidywana dla obiektu funkcja kulturalna. Tereny wartościowej zieleni i plac zabaw mogą zostać z nią funkcjonalnie powiązane.

BARIERA mogą okazać się ograniczone możliwości kubaturowe obiektu, szczególnie w od-

niesieniu do dużego zapotrzebowania funkcjonalnego, wskazywanego w dzielnicowym procesie konsultacji. W procesie projektowym należy uwzględnić obecne wyizolowanie lokalizacji i podjąć próby przeciwdziałania temu.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- powiązanie przestrzenne funkcji kultury, rekreacji i placu zabaw; połączenie przestrzenne budynku z otoczeniem - wykorzystanie ogrodu jako dodatkowej przestrzeni aktywności powiązanych z budynkiem (np. jako sezonowej widowni);
- wprowadzenie w obiekcie przestrzeni wielofunkcyjnych, otwartych, modyfikowalnych w celu umożliwienia realizacji różnych aktywności na ograniczonej przestrzeni;
- stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej - dobrze oświetlonej, bezpiecznej, dostępnej, w tym bezpiecznego i komfortowego ruchu pieszego w najbliższej okolicy.

22

CL Nugat

Ursynów

CL Nugat znajduje się na obrzeżach wielkoosiedlowej części Ursynowa, w pobliżu Skarpy Warszawskiej, w odległości 15-20 minut drogi pieszo od najbliższej stacji metra, z którym łączy je komunikacja autobusowa (jedna linia z przystankiem położonym w bezpośrednim sąsiedztwie CL oraz kilka linii z przystankiem w odległości ok. 5 minut drogi pieszo). Położenie to sprawia, że CL Nugat nie znajduje się również w strefie oddziaływania inwestycji związanych z metrem, położonych w rejonie al. KEN. Ma nadal charakter zbliżony do tego, jaki został ukształtowany w okresie budowy osiedla, choć pojawiły się w nim także nowe funkcje komercyjne.

Centrum tworzą przede wszystkim dwa budynki - wielofunkcyjny, dwukondygnacyjny pawilon handlowo-usługowy oraz szkoła. W pawilonie mieszczą się różnego rodzaju sklepy i punkty usługowe, w tym pizzeria oraz bar azjatycki (głównie z jedzeniem na wynos), biblioteka dla dorosłych oraz biblioteka dla dzieci i młodzieży (filie Ursynoteki, jednej z najlepiej zaopatrzonych i najprężniej działających bibliotek publicznych w Warszawie), sklep z designem (w tym ubraniami polskich projektantów) oraz spory sklep spożywczy. Pawilon zwrócony jest zapleczem do ul. Nugat, od tej strony mieści się też parking - cały ten teren sprawia wrażenie bałaganu przestrzennego. Po przeciwnej stronie natomiast znajduje się spore wnętrze urbanistyczne, zamknięte z jednej strony pawilonem, z drugiej - budynkiem mieszkalnym i z trzeciej - budynkiem szkoły. Jest to teren zieleni, z placem zabaw, ławkami oraz kilkoma niewielkimi kioskami spożywczymi.

Za **POTENCJAŁ** CL Nugat należy uznać właśnie ukształtowanie przestrzeni - bezpiecznej, wol-

nej od samochodów, przyjaznej różnym grupom użytkowników, czystej, z dobrze utrzymaną zielenią. Cenna jest także wielofunkcyjność układu, który mieści w sobie gastronomię (choć bardzo skromną, to najwyraźniej zjednującą sobie klientów, ponieważ oba lokale działają tam od lat), edukację, ośrodek życia kulturalnego (biblioteki dla wszystkich grup wiekowych, w których odbywają się spotkania, warsztaty itp.) oraz możliwość zrobienia podstawowych zakupów. Centrum znajduje się w pobliżu przystanków autobusowych, ale służy przede wszystkim znacznej liczbie mieszkańców mieszkających w pobliżu - w tym także tych z przeciwnej strony ul. Nugat.

BARIERY lub wady tej przestrzeni to przede wszystkim nieuporządkowany teren pomiędzy ul. Nugat a pawilonem, niska estetyka samego pawilonu. Różnice poziomów mogą stanowić problem dla osób z niepełnosprawnościami, są miejsca do siedzenia, jednak mało wygodne (pozbawione oparcia). Po drugiej stronie ul. Nugat, w parterach nowowyprowadzonych budynków również znajdują się funkcje handlowe i użytkowe uzupełniające CL, jednak odwrócenie układu od ulicy i brak bezpośredniego powiązania pieszego nie pozwala na ich funkcjonalne połączenie. Ogólnie rzecz biorąc należy jednak uznać, że jest to dobrze funkcjonujące centrum, które można wzbogacić i rozwinąć.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- uporządkowanie parkingu od strony ul. Nugat i nadanie tej części pawilonu bardziej estetycznego charakteru, wzmocnienie wizerunku centrum i jego rozpoznawalności - utworzenie przestrzeni publicznej, być może również poprzez rozbudowę pawilonu, powiązanie funkcji z otoczeniem;
- lepsze powiązanie z drugą stroną ul. Nugat;

- poprawa estetyki samego pawilonu, lepsze powiązania funkcji wewnątrz z otaczającą przestrzenią publiczną;
- poprawa nawierzchni, w szczególności schodów, ramp, pochylni – analiza barier dla osób z niepełnosprawnościami ruchu i wzroku;

- wprowadzenie wygodnych miejsca do siedzenia – być może przy wykorzystaniu istniejących murków;
- wprowadzenie dodatkowego oświetlenia, budującego większe poczucie bezpieczeństwa i kształtującego kameralność całego układu.

24

CL Międzylesie

Wawer

Obszar wokół stacji PKP. Centrum podzielone przez tory kolejowe i podwójną ulicę Podchorążych. Po stronie wschodniej urządź dzielnicę, Wawerskie Centrum Kultury, biblioteka, powstające centrum handlowe. Przed budynkami duży parking. Po drugiej stronie ul. Żegańskiej przychodnia i małe, zniszczone pawilony handlowo-usługowe. Po stronie zachodniej niewielkie budynki handlowe i biurowo-usługowe, dwa popularne lokale gastronomiczne z parkingiem w miejscu potencjalnej przestrzeni publicznej. W okolicy dominuje zabudowa jednorodzinna, ale zdarzają się również bloki mieszkalne. Stacja kolejowa jest zabytkowym przystankiem modernistycznym. Budynek składa się z kasy, poczekalni i oryginalnego zadaszania. Został zbudowany w 1936 roku, według projektu K. Centnerszvera.

POTENCJAŁ stanowi w pierwszej kolejności różnorodny i bogaty program funkcjonalny, w tym funkcje sprzyjające integracji społecznej oraz spotkaniom. Atut stanowią także istniejące przestrzenie, które mogą stać się wartościowymi przestrzeniami publicznymi (plac przed urzędem dzielnicy, placyki przy budynkach biurowych z lokalami usługowymi po przeciwnej stronie torów). Niezwykle ważne jest powiązanie ze stacją Międzylesie i centralną lokalizacją w dzielnicy.

BARIERY to rozdzielenie funkcji poprzez ciągi komunikacji kołowej i szynowej oraz dość duże odległości pomiędzy poszczególnymi obiektami. Przestrzeń jest bardzo mało przyjazna dla pieszych, poczynając od niekomfortowego przejścia przez tory i główną ulicę, przez wąskie i zaniedbane chodniki, bliskość bardzo ruchliwej ulicy, po konieczność przeciskania się między zaparkowanymi samochodami, aby dojść do niemal każdej istotnej funkcji w tym rejonie. Brak jest także wyrazistego charakteru, czy to architektoniczno-urbanistycznego, czy to funkcjonalnego tego centrum lokalnego; prawdopodobnie znakiem rozpoznawczym stanie się powstające właśnie centrum handlowe w częściowo zachowanym budynku przemysłowym. Przestrzenie o potencjalnie dużym znaczeniu publicznym są na razie zajęte na parkingi, co związane jest także z szerszym zagadnieniem – poruszania się samochodem przez bardzo wielu mieszkańców dzielnicy, zwłaszcza tych mieszkających dalej od stacji kolejowych. Rozwój Międzylesia jako centrum lokalnego może jeszcze wzmocnić ruch samochodowy i problemy parkowania w tym rejonie, jeśli nie będzie mu towarzyszył rozwój lokalnego transportu zbiorowego.

Dokładne określenie potencjału, barier oraz właściwych kierunków kształtowania centrum

wymagałoby analizy prowadzonych tam obecnie inwestycji, zarówno o charakterze komercyjnym (obiekty handlowe), jak i publicznym

(komunikacja). Jest to jednak bez wątpienia jedna z najważniejszych lokalizacji centrów lokalnych w całej dzielnicy Wawer.

CL Wesoła Centrum

Wesoła

25

Analizowany obszar centrum obejmuje odcinek ul. 1. Praskiego Pułku od przecięcia z ul. Wł. Sikorskiego do linii kolejowej. Wesoła to jedna z najmłodszych dzielnic Warszawy. Osadnictwo w tym rejonie powstało w związku z budową Kolei Terepolskiej z przystankiem kolejowym, wokół którego powstawały domy urzędników, kolejarzy, tramwajarzy, a także letnisko. Pod koniec lat trzydziestych nastąpił burzliwy rozwój budownictwa willowego, czemu sprzyjał klimat i walory krajobrazowe osiedla. Ten ekstensywny charakter zabudowy bez wyraźnego centrum dzielnica zachowała do dziś. Rozważany obszar pełni funkcje centralne ze względu na zgromadzone tu usługi oraz duży ruch, chociaż przestrzennie nie jest dostosowany do takiej roli.

POTENCJAŁEM rozwojowym jest przede wszystkim centralna lokalizacja i sąsiedztwo stacji kolejowej. Jest to obszar węzłowy, przez który codziennie przechodzą lub przejeżdżają mieszkańcy dzielnicy zmierzający do centrum Warszawy za pośrednictwem kolei. Na tym odcinku, szczególnie po wschodniej stronie ulicy, znajduje się dość szeroki chodnik z poboczem, potencjalnie do zagospodarowania na cele wytworzenia wartościowej przestrzeni publicznej. Z przestrzenią ulicy sąsiaduje też niewielki zielony skwer przy poczcie (narożnik ul. Sikorskiego).

BARIERY. Ze względu na dość rzadką sieć uliczną dzielnicy i ekstensywną zabudowę ul. 1. Praskiego Pułku, szczególnie w porach dojazdów zablokowana jest przez korki. Silny podział na dwie strony ulicy potęguje parkowanie prostopadłe, co na

prawie ułatwia dojazd do usług, ale też zajmuje większość potencjalnego pasa chodnika. Barierą jest także duży udział funkcji mieszkalnych w obszarze i przewaga własności prywatnej gruntu. Bezpośredni styk ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej z usługami zmniejsza funkcjonalną wartość ogrodów i obniża standard życia mieszkańców. Ograniczenie gabarytowe zabudowy i konieczność utrzymania willowego charakteru dzielnicy umożliwia rozwój tylko niewielkich lokalnych funkcji, co może być przeszkodą ekonomiczną dla ewentualnych nowych usługodawców.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- zachowanie ekstensywnego, willowego charakteru zabudowy w głębi kwartałów przy umożliwieniu wprowadzenia bardziej zwartej zabudowy usługowej w przestrzeni samego centrum; opracowanie mechanizmu współpracy z obecnymi mieszkańcami – intensyfikacja usług centrotwórczych nie powinna wpływać negatywnie na ich komfort życia;
- reorganizacja systemu parkowania, próba znalezienia miejsc parkingowych w przestrzeni przecznicy, udostępnienie miejsc postojowych z ograniczeniem czasowym (tylko na czas zakupów, zabezpieczenie przed parkowaniem samochodów mieszkańców dojeżdżających do stacji kolejowej);
- wykorzystanie przestrzeni chodników i pobocza do wytworzenia wartościowej przestrzeni publicznej z zielenią, miejscami do zatrzymania i siedzenia, małą architekturą;
- przeznaczenie wszystkich terenów komunalnych na rozwój usług centrotwórczych i przestrzeni publicznej.

CL Stacja Włochy

Włochy

CL Stacja Włochy zlokalizowana jest w północnej części dzielnicy Włochy. Okolice Stacji PKP Włochy dzielą się na dwie części: północną – z przejściem podziemnym w kierunku Nowych Włoch i południową – z przejściem podziemnym i kasą biletową w kierunku Starych Włoch. Północne okolice stacji graniczą z parkiem Kombatanów, ulicami Świerszcza, Cienista, Plastyczną oraz z tunelem przechodzącym w ul. Globusową, wzdłuż której znajdują się sklepy i usługi. Południowe tereny wokół stacji oraz wyjście podziemne i kasy biletowe znajdują się przy skrzyżowaniu ulic Chrobrego, Popularnej, Tynkarskiej i Drukarzy. Miejsce to otoczone jest chaotyczną i tymczasową zabudową w postaci straganów i budkami z barami małej gastronomii (kebab). Głównym atutem stworzenia CL przy stacji PKP jest jego lokalizacja w miejscu generującym ruch i będącym naturalnym węzłem komunikacyjnym dla mieszkańców Starych i Nowych Włoch. Tereny wokół stacji znajdują się przy głównych ulicach tej części dzielnicy (Chrobrego,

Popularna, Globusowa), stanowiąc tym samym wizytówkę Włoch. Zasadniczą wadą przestrzeni wokół stacji PKP jest chaotyczna zabudowa straganowa wokół wyjść z przejść podziemnych oraz brak zagospodarowanej przestrzeni publicznej, która sprzyjałaby integracji mieszkańców. Nierówna nawierzchnia chodników nie jest dostosowana dla osób niepełnosprawnych. Brakuje także zieleni, ławek, oświetlenia wyjść ze stacji. Brak śmietników powoduje zaśmiecenie przestrzeni za straganami.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- stworzenie przyjaznej przestrzeni publicznej wokół stacji (nawierzchnia, ławki, oświetlenie, zieleni, nowe pawilony handlowe) po stronie północnej i południowej;
- nadanie przestrzeni wyjątkowego charakteru nawiązującego do historii dzielnicy Włoch jako miasta ogrodów;
- stworzenie znaku tożsamościowego miejsca;
- ewentualne uzupełnienie funkcji (miejsce integracji mieszkańców, kawiarnia).

CL Ogrody Kosmosu

Włochy

Ogrody Kosmosu to teren ogrodów działkowych w Nowych Włochach, pomiędzy torami kolejowymi i ulicami: Sympatyczną i Plastyczną. Przez teren przebiega ul. Kosmosu tuż przy granicy ze Starymi Włochami, które łącznie stanowią historyczne miasto ogród Włochy. Okoliczna zabudowa wielorodzinna niska (3-4 kondygnacje). W bliskim sąsiedztwie znajduje się zabudowa miasta ogrodu, duże wielorodzinne osiedle

Tęczowe i budowane obecnie osiedle Rubikon (przy ul. Cegielnianej). Przy ul. Plastycznej znajdują się dwa duże sklepy. Przy ul. Cegielnianej – przychodnia zdrowia. Ul. Sympatyczną jeżdżą autobusy. W niewielkiej odległości znajduje się stacja kolejowa Warszawa Włochy. We Włochach planowana jest realizacja kompleksu parkowo-sportowego „Ogrody Kosmosu” na miejscu ogrodów działkowych.

POTENCJAŁ – teren ogrodów działkowych to niewielki wycinek wielkiego obszaru przekształcanego lub przewidzianego w najbliższym czasie do przekształceń. W związku z reorganizacją kolei oraz zamykaniem zakładów przemysłowych na terenie Odolan (na północ od torów) oraz na należącym do dzielnicy terenie na południe od torów rośnie nowy fragment miasta o wielkości niemal nowej dzielnicy. Planowana jest budowa nowej stacji kolejowej obsługującej ten obszar (niemal w bezpośrednim sąsiedztwie Ogrodów Kosmosu). Zrealizowane są już pojedyncze nowe osiedla i budowane kolejne od strony ul. Drukarzy. Na północ od torów planowana jest realizacja olbrzymiego zespołu mieszkaniowego Odolany. Pomiędzy ul. Potrzebną a linią kolejową zapowiadana jest budowa dużego zespołu o charakterze techniczno-rozrywkowym, powiązanego tematycznie z koleją, w tym m.in. Stacji Muzeum (nowej siedziby Muzeum Kolejnictwa wraz z ekspozycją plenerową), Muzeum Techniki (planowane przeniesienie z PKiN), Laboratorium Szybkiego Transportu itd. Wszystkie te inwestycje połączone mają być z siecią

przebiegu publicznego i układem komunikacyjnym zarówno Włoch, jak i Woli, Ochoty oraz Bemowa. Obszar ulegnie zmianom także poprzez zmiany w obsłudze komunikacyjnej – planowany przebieg trasy N-S wraz ze zjazdem w okolicy ul. Potrzebnej.

BARIERY. Wielki zakres zmian przestrzennych i funkcjonalnych wymaga planowania na poziomie miasta i dzielnic. Nie są jeszcze znane dokładne decyzje projektowe. Niezbędne wydaje się powiązanie planowanej ogrodowej inwestycji z nową zabudową i podporządkowanie planów nowego centrum lokalnego ogólnym kierunkom rozwoju.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- przed podjęciem działań inwestycyjnych rekomendowana jest analiza planów o szerszym zasięgu szczególnie pod względem komunikacyjnym (kolej, trasa N-S, obsługa nowych osiedli);
- koncepcja przestrzenna wymaga powiązania z sąsiednimi inwestycjami – przynajmniej stacją kolejową i Stacją Muzeum.

CL Górczewska/Olbrachta

Wola

Wzdłuż ul. Górczewskiej usytuowany jest ciąg pawilonów handlowych z bardzo szeroką ofertą sklepów i punktów usługowych (m.in. księgarnia, piekarnia, apteka) oraz gastronomicznych. W bezpośrednim sąsiedztwie rozkładane są sezonowe stoiska z owocami i warzywami oraz wystawiane ogródki gastronomiczne. Na skwerze sąsiadującym z pawilonami organizowane są tymczasowe targowiska. Obok usytuowana jest stacja Veturilo. Okolice skrzyżowania ulic Górczewskiej i Olbrachta to przede wszystkim różnorodna zabudowa mieszkaniowa (niskie i wysokie bloki z zielonymi skwerami pomiędzy budynkami). Od lat 70. pawilony przy ul. Górczewskiej tworzyły istotne centrum usługowe dla tej części

Woli. Nadal stanowią miejsce codziennych zakupów, mimo powstania w odległości zaledwie 500 m wielkopowierzchniowego centrum handlowego Wola Park.

POTENCJAŁ. Okolice pawilonów na skrzyżowaniu ulic Górczewskiej i Olbrachta to miejsce węzłowe, generujące duży ruch pieszych dzięki okolicznym przystankom komunikacji publicznej oraz usytuowaniu wśród gęstej zabudowy mieszkaniowej. Połączenie pawilonów handlowych z tymczasowym targowiskiem pozwala stworzyć atrakcyjną i dopasowaną ofertę dla mieszkańców. W okolicy znajdują się również tereny zielone, które mogłyby zapewniać odpoczynek i rekreację.

BARIERY. Duży ruch samochodowy na ul. Górczewskiej i stosunkowo wąskie chodniki przed pawilonami stanowią barierę płynnego poruszania się pieszego i powodują rozczłonkowanie przestrzeni publicznej. Niska jakość terenów zielonych i brak miejsc do siedzenia nie zachęca do dłuższego przebywania w okolicy. Nie ma też oferty społecznej i kulturalnej, miejsc spotkań dla mieszkańców. Tereny zielone między blokami mają bardzo różną jakość, brakuje zadbanego placu zabaw dla dzieci, boiska czy innej formy rekreacji.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- zagospodarowanie terenów zielonych (skwerów) sąsiadujących z pawilonami, tak by stanowiły miejsce targowe, ale i oferujące możliwość odpoczynku;
- stworzenie przestrzeni do działań społecznych i kulturalnych dla zainteresowanych mieszkańców;

- połączenie całego zespołu (pawilony, targowisko, przystanki, skwery) według spójnego planu – obecnie poszczególne obiekty są ze sobą słabo powiązane;
- połączenie dwóch obszarów na których koncentrują się funkcje handlowo-usługowe – okolic ul. Górczewskiej i ronda Redutowa – tak, by stworzyć z nich jedno centrum lokalne powiązane terenami zielonymi; utrzymanie i wzmocnienie charakteru lokalnego;
- utrzymanie i wzmocnienie charakteru lokalnego z wyraźnym priorytetem pieszego i rowerowego dostępu i przestrzeni publiczną sprzyjającą prostym relacjom społecznym (rozmowa z sąsiadem, lektura gazety przy kawie, zakupy z psem);
- ustalenie zasad rozmieszczania szyldów i oznaczeń, zakaz wprowadzania dużych nośników (szczególnie dużych ekranów ustawionych na dachach pawilonów i szpecących widok pierzei z perspektywy kierowców i przechodniów).

30 CL Redutowa/Olbrachta

Wola

Proponowane centrum lokalne obejmuje teren pomiędzy kościołem pw. Dobrego Pasterza wraz z zaaranżowanym placem, dwukondygnacyjnym pawilonem z usługami w parterach i prywatną szkołą muzyczną na piętrze oraz szeregiem niskich pawilonów handlowo-usługowych po stronie południowej. Mimo bezpośredniego sąsiedztwa obiekty te nie tworzą żadnego przemyślanego założenia i sprawiają wrażenie usytuowanych i kształtowanych przestrzennie w sposób przypadkowy. Mimo estetycznego zagospodarowania przestrzeni przed kościołem zdominowana jest ona przez komunikację kołową z rondem. Miejsce, dzięki istniejącym usługom i przystankom komunikacji miejskiej, jest żywe i pełne ludzi.

POTENCJAŁEM tej lokalizacji jest zgromadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie zróżnicowanych funkcji. Stosun-

kowo duża powierzchnia przestrzeni otaczająca poszczególne obiekty daje możliwość kształtowania spójnej i wartościowej przestrzeni publicznej, co widać na przykładzie zagospodarowanej przestrzeni przed kościołem.

BARIERA w rozwoju centrum lokalnego jest dominacja ruchu kołowego w przestrzeni. Stanowi to zarówno barierę przestrzenną (powierzchnia pasów drogowych, jest większa niż przestrzeni przeznaczonej dla pieszych), jak i akustyczną. Obowiązujący plan miejscowy kontynuuje politykę podziału przestrzeni potencjalnego centrum na dwie części rozdzielone ul. Olbrachta.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- rewizja polityki przestrzennej – potwierdzenie decyzji kształtowania przestrzeni publicznej niezależnie po obu stronach ul. Olbrachta;

- przy potwierdzeniu powyższej decyzji dalsze kształtowanie szczególnie północnej strony ul. Olbrachta z pasem zieleni izolacyjnej (z wyjątkiem osi kościoła) w celu ochrony otwartej przestrzeni przed niekorzystnym wpływem akustycznym i klimatycznym sąsiedniego ronda;
- dalsze kształtowanie przestrzeni publicznej w relacji ze wszystkimi obiektami wokół, a nie tylko kościołem;

- wykorzystanie atrakcyjnej i wartościowej zieleni obecnej w przestrzeni do jej wizualnego scalenia;
- wprowadzenie zakazu lokowania w przestrzeni wielkogabarytowych nośników reklamowych (obecnie 2 nośniki na 2-kondygnacyjnym pawilonie handlowym obok kościoła).

CL hala Marymont

Żoliborz

Centrum lokalne tworzy hali Marymonckiej położonej przy ul. Słowackiego 45/47, należącej do Warszawskiej Spółdzielni Spożywców „Społem”. Obok usytuowane jest wyjście ze stacji metra Marymont oraz przystanków tramwajowych. Za skrzyżowaniem z ul. Włociańską znajduje się pętla tramwajowa. Z halą sąsiaduje duże targowisko ze zróżnicowaną ofertą handlową. Centrum lokalne mogłoby obejmować przestrzeń publiczną przed halą i okolice targowiska, a także włączać punkty gastronomiczne i zielony skwer z placem zabaw położone po drugiej stronie ul. Słowackiego.

POTENCJAŁ. Duża przestrzeń przed halą Marymoncką daje możliwości zagospodarowania na miejsce spotkań i odpoczynku mieszkańców po codziennych zakupach. Zarówno hala, jak targowisko generują ruch okolicznych mieszkańców. Usytuowanie tuż przy stacji metra i tramwajów oraz pętli autobusowej ułatwia korzystanie z centrum także osobom mieszkającym nieco dalej bądź przemierzającymi się do i z pracy/szkoły. W okolicy znajduje się zróżnicowana zabudowa – kamienice, nowe budynki mieszkaniowe i biurowe oraz bloki przy ul. Włociańskiej. Nieco dalej, w kierunku Bielania budowane są obecnie nowe osiedla mieszkaniowe, których

mieszkańcy mogą być potencjalnymi odbiorcami planowanego centrum lokalnego.

BARIERY. Miejsce jest mało przytulne, choć z wielością funkcji handlowych i położone zaraz przy wyjściu z metra. Całość wyłożona betonową kostką, brak zieleni czy miejsc do siedzenia. Obok hali mieści się targowisko w bardzo niskim standardzie, na zapleczach spożywa się alkohol, każda budka ma inną estetykę i standard (z reguły niski). Bardzo utrudnione jest przejście na drugą, bardziej zieloną stronę skrzyżowania, na której położonych jest kilka punktów gastronomicznych (skomplikowane przejście tunelem przy metrze) oraz zielony skwer z ławkami i placem zabaw.

REKOMENDOWANE KIERUNKI DZIAŁAŃ:

- wprowadzenie estetycznej i przyjemnej przestrzeni publicznej przed halą Marymoncką, połączonej z dzielnicą ciągiem pieszym, a także poprawa jakości i estetyki targowiska;
- wprowadzenie oferty społecznej i kulturalnej, dającej mieszkańcom szansę na dłuższe pozostawanie w okolicy, poznawanie się czy wspólne działania;
- naziemne połączenie obu stron ul. Słowackiego, tak by ułatwić korzystanie z terenów zielonych, gastronomii i placu zabaw położonych na przeciwko hali Marymonckiej.

Scenariusz działania

– modelowy proces tworzenia centrum lokalnego

Wybrane do pilotażu lokalizacje różnią się między sobą formą urbanistyczną, poziomem nasycenia funkcjami, potencjałem i rodzajem barier. Przyjęte scenariusze działań muszą się do tych kwestii bezpośrednio odnosić. Wyróżnić można zasadniczo trzy grupy działań związanych z pilotażowym kształtowaniem centrów lokalnych:

1. Działania o charakterze architektoniczno-urbanistycznym. W tym zakresie znajdują się:

- szczegółowa ocena wartości przestrzennych obszaru, a także wskazanie jego ważnych elementów czy cech architektonicznych (detalu, form, rozwiązań będących elementem tożsamości lokalnej);
- dokładna delimitacja obszaru objętego działaniami pilotażowymi i inwestycjami z nimi związanymi;
- analiza wartości przyrodniczych i możliwości wprowadzenia zielonych elementów zagospodarowania;
- wskazanie konkretnych rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych; opracowanie projektów dla obszaru objętego pilotażem;
- określenie zasad kształtowania informacji wizualnej i reklamy w wyznaczonym obszarze.

Ważnym zagadnieniem jest proces wyboru autorów koncepcji i później projektów CL. Tam, gdzie szczególnie istotne są elementy architektoniczno-urbanistyczne, rekomendowana jest organizacja konkursów. Dotyczy to przede wszystkim lokalizacji: Białołęka – CL Modlińska 257, Ochota – CL Mołdawska, Rembertów – CL Chruściela, Wilanów

– CL Nałęczowska (na granicy z Mokotowem), Żoliborz – CL plac Grunwaldzki. Być może celowe byłoby także wybranie projektu w drodze konkursu dla Targówka – CL Kondratowicza oraz Ursusa – CL Niedźwiadek, jednak z bardzo silnym naciskiem na poprawę organizacji i funkcjonowanie centrum, które ma już swój kształt przestrzenny, wymagający jedynie poprawy i usprawnienia.

2. Działania związane z funkcjami centrum lokalnego:

- identyfikacja wszystkich interesariuszy obszaru, w tym działających na nim organizacji, instytucji, przedsiębiorców;
- określenie pożądanych powiązań funkcji działających wewnątrz budynków i lokali z otaczającą je przestrzenią publiczną (np. poprzez ogródki gastronomii, stragany sklepów, tworzenie elementów małej architektury);
- stworzenie zasad współpracy z tymi podmiotami w celu poprawy funkcjonowania CL;
- określenie nowych funkcji, które powinny zostać uwzględnione w CL i metod ich wprowadzenia (w tym z wykorzystaniem polityki lokalowej, klauzul społecznych, regulacji czynszów miasta tam, gdzie jest taka konieczność i możliwość).

3. Działania konsultacyjne i partycypacyjne:

- identyfikacja wszystkich interesariuszy obszaru, w tym działających na nim organizacji, instytucji, przedsiębiorców;

- dystrybucja informacji o planowanym procesie przekształceń, w tym:

- informacja o samym zamiarze przekształcenia wskazanego obszaru wszystkich potencjalnych zainteresowanych w odpowiedniej formie (np. informacja w skrzynkach pocztowych);
- przedstawienie wytycznych planistycznych, infrastrukturalnych, prawnych w sposób przystępny i atrakcyjny oraz uwzględniający różne stanowiska i opinie (np. w formie otwartych spotkań, dedykowanej strony internetowej, informacji w lokalnej prasie – najlepiej w formie bezpłatnej);
- umożliwienie zadawania pytań i pozyskania dodatkowej wiedzy (np. uruchomienie specjalnej skrzynki e-mail powiązanej ze stroną, spotkania z ekspertami itp.);

- przeprowadzenie procesu projektowego z udziałem mieszkańców i innych interesariuszy – zastosowanie partycypacyjnych metod projektowych z uwzględnieniem udziału użytkowników na różnych etapach projektu, zamiast konsultacji gotowych rozwiązań;
- umożliwienie współpracy podmiotów gospodarczych i konkretnych użytkowników we wdrażaniu opracowanych rozwiązań w celu pogłębienia współpracy i budowy odpowiedzialności za wspólną przestrzeń;
- opracowanie informacji zwrotnych dla uczestników procesu – prezentacja (także w przestrzeni samego centrum) zaangażowania użytkowników

i wpływu na decyzje związane z ostateczną formą przedsięwzięcia;

- opracowanie i wykorzystanie wniosków płynących z konsultacji i innych form partycypacji w celu wypracowania rozwiązań modelowych dla kolejnych centrów lokalnych;
- utrzymanie przez władze dzielnicy i miasta przez cały proces konsultacji i realizacji projektu roli inicjatora i lidera projektu otwartego na współpracę z różnymi podmiotami (organizacje pozarządowe, mieszkańcy, podmioty gospodarcze).

We wszystkich lokalizacjach wystąpią wszystkie trzy grupy działań. Konsultacje i metody partycypacyjne będą zapewne zbliżone do siebie, natomiast w niektórych centrach można mówić o wiodącej roli zagadnień urbanistycznych (Rembertów – CL Chruściela, Targówek – CL Kondratowicza, Wawer – CL stacja Falenica, Żoliborz – CL plac Grunwaldzki), w innych największym wyzwaniem będzie poprawa funkcjonalna dobrze ukształtowanego urbanistycznie CL (Praga-Północ – CL plac Hallera, Mokotów – CL skwer Broniewskiego „Orszy”), w pozostałych żadna grupa nie jest wyraźnie dominująca. Wszędzie działania ze wszystkich grup będą musiały być prowadzone synchronicznie – i tak np. dla określenia pożądanych i potrzebnych funkcji niezbędne jest zebranie informacji od społeczności lokalnej, ale możliwości wprowadzenia tych funkcji będą także zależeć od potencjału przestrzennego CL. •



Ryc. 44. W trakcie warsztatów

Wstęp

Prace nad analizą Warszawskich Centrów Lokalnych miały charakter warsztatowy – poza zespołem eksperckim uczestniczyły w nich także osoby zaangażowane w działania na rzecz miasta i zainteresowane tą tematyką. Stawiane przez ekspertów tezy i wysuwane rekomendacje były dyskutowane podczas otwartych spotkań, w których uczestniczyli przedstawiciele administracji samorządu Warszawy, mieszkańcy i aktywiści lokalni. Formą otwarcia warsztatów na takie głosy stało się także zebranie tekstów osób zainteresowanych poruszaną problematyką. Ich autorzy zaprezentowali w nich zarówno swoją wiedzę, jak również opinie i poglądy wnoszone do dyskusji. Teksty te powstawały na różnych etapach prac i dotyczą różnego rodzaju zagadnień. Przykłady z innych miast europejskich mają nie tyle stać się wzorcem do przeniesienia, co wskazać na różne europejskie ścieżki poszukiwania policentryczności. Kolejne teksty pokazują rolę, jaką mogą odegrać w kształtowaniu centrów lokalnych zieleń oraz architektura tymczasowa, następny wprowadza głos polemiczny w stosunku do działań warsztatowych z punktu widzenia polityki planistycznej. Artykuł zamykający ten zbiór powstał jako jeden z pierwszych i stanowi odzwierciedlenie dyskusji warsztatowych prowadzonych podczas spotkań, kiedy omawiano między innymi pożądaną cechy centrum lokalnego. Teksty te, choć zbieżne z wnioskami i rekomendacjami zespołu autorskiego, nie stanowią jednak ich elementu, ale pokazują kontekst, w jakim były prowadzone prace. Wszystkim, którzy poświęcili czas na dopełnienie w ten sposób publikacji podsumowującej warsztaty jej autorzy składają serdeczne podziękowania.

Amsterdam

Magdalena Wrzesień

Amsterdam jest miastem, którego każda część ma swój własny, niepowtarzalny charakter, o czym decyduje specyficzna wielokulturowa atmosfera i różnorodność. Pozostając największym miastem Holandii i zarazem jej stolicą konstytucyjną, liczy niemal o połowę mniej mieszkańców niż Warszawa (w obrębie miasta Amsterdam – nieco powyżej 800 tys., ale region metropolitalny to już przeszło 2,6 mln mieszkańców). Prognozy demograficzno-ekonomiczne przewidują znaczący przyrost liczby mieszkańców, w tym duży udział ekspatów, co w dużym stopniu wiąże się z pozycją (i ambicją) Amsterdamu jako jednego z najważniejszych w Europie miast zapewniających najbardziej sprzyjające warunki do rozwoju start-upów. Dążenia miasta do ciągłego podnoszenia jakości życia przekładają się również na przedsięwzięcia prowadzące do uczynienia z Amsterdamu jednego z najbardziej ekologicznych miast do 2040 roku.

Wyróżnikiem struktury funkcjonalno-przestrzennej Amsterdamu jest wysoka intensywność zagospodarowania, natomiast zwiększenie częstotliwości korzystania z centrum miasta, a także coraz bardziej skoncentrowany rozwój tej jego części, stanowią jeden z głównych trendów rozwoju przestrzennego Amsterdamu, wyrażony w **Planie Strukturalnym Amsterdamu 2040 (Structuurvisie Amsterdam 2040)**. Dokument ten jest wieloaspektową strategią rozwoju, definiującą zadania przestrzenne, których przeprowadzenie będzie decydujące dla kierunku rozwoju holenderskiej stolicy w perspektywie najbliższych 25 lat. Strategia rozwoju Amsterdamu kontynuuje holenderską tradycję tworzenia spójnych planów w sposób demokratyczny: w podjętym przez władze Amsterdamu projekcie zaangażowanie mieszkańców – postrzeganych jako „zbiorowi lokalni eksperci” – stało się podstawą do zdefiniowania głównych celów rozwojowych. Duży nacisk został położony na dogęszenie zabudowy oraz intensyfikację zagospodarowania w obrębie miasta, przy uwzględnieniu działań mających na celu przekształcenie obszarów monofunkcyjnych, takich jak np. parki biznesowe, w kierunku łączonych funkcji mieszkaniowo-usługowych, w ramach których sektor gospodarki opartej na wiedzy będzie grał kluczową rolę. Jednocześnie w dokumencie tym podkreślono znaczenie wysokiej jakości przestrzeni publicznych, jako zasadniczego czynnika przesądzającego o jakości życia.

Rozwój Amsterdamu będzie oznaczał nie tyle zwiększenie powierzchni miasta, co raczej celowe dogęszenie zagospodarowania i zabudowy stopniowo od jego centrum ku dzielnicom obrzeżnym, obejmujące m.in. przekształcenia i uzupełnienia zespołów biznesowych. Jednocześnie, w odpowiedzi na prognozy demograficzne, planuje się budowę około 70 000 mieszkań w istniejących granicach miasta przy jednoczesnym inwestowaniu w przestrzeń publiczną, transport publiczny i zieleń. W myśl tych założeń prawidłowa struktura miejska to intensywnie zagospodarowana przestrzeń oferująca mieszkańcom różnorodne usługi i formy aktywności, zlokalizowana w centralnych częściach dzielnic czy zespołów osiedlowych.

Zaobserwować można stymulowany planistycznie proces poszerzania się stricte śródmiejskiej strefy centralnej Amsterdamu: niemal wszystkie dzielnice położone wewnątrz obwodnicy A10, wyznaczającej rdzeń miasta, mają w jakimś stopniu charakter centrum miasta. Ten niewątpliwie „magnetyzm centrum” przyciąga mieszkańców, przedsiębiorstwa, instytucje i turystów. Jednak niedobór przestrzeni oznacza także konieczność poszukiwania i kreowania kolejnych miejsc pełniących funkcję centrów dla tworzących się społeczności, skupiających ich kulturalne, ekonomiczne i społeczne życie.

Poniżej przedstawione przypadki studialne ilustrują dwa charakterystyczne dla Amsterdamu typy obszarów stanowiące centra lokalne: pierwszy z nich porusza tematykę specyfiki i organizacji funkcjonalno-przestrzennej centrum dzielnicy o historycznej XIX-wiecznej genezie, natomiast drugi przybliża aspekt kształtowania centralnych rejonów nowo powstających zespołów miejskich. Mówiąc o ogólnej specyfice obszarów o charakterze centrów lokalnych należy wskazać ich wielofunkcyjność z usługami wzajemnie komplementarnymi. Natomiast najbardziej obecnym i czytelnym w przestrzeni miasta czynnikiem wpływającym na koncentrację aktywności mieszkańców jest handel, wpływający na dynamikę danej dzielnicy. Równie istotną determinantą jest potrzeba rekreacji i wypoczynku, zapewnienie dostępu do otwartych terenów zieleni lub szeroko pojętych terenów rekreacji oraz dostępu do kultury, m.in. poprzez stworzenie warunków do powstawania inicjatyw i oddolnych przedsięwzięć o charakterze kulturalnym.

Dzielnica De Pijp

Przykładem kształtowania prawidłowej miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnicy w oparciu o strefę centralną, zapewniającej swoim mieszkańcom różnorodność usług i impulsów, jest dzielnica De Pijp, położona we wschodniej części Amsterdamu. Dzielnica De Pijp, ze względu na ruchliwą, żywą atmosferę

i niezobowiązujący miejski charakter nazywana jest Dzielnicą Łacińską Amsterdamu. Niegdyś zamieszkała przez robotników, dziś jest wielokulturowym tygłem mieszkańców reprezentujących ponad 150 narodowości. Co charakterystyczne, z punktu widzenia odrębności i tożsamości dzielnicy, jej obszar wyznaczają ulice, których nazwy pochodzą od nazwisk klasycznych malarzy holenderskich. Typowy dla tego miejsca jest wysoki odsetek studentów oraz rosnąca liczba osiedlających się tu młodych rodzin z dziećmi. Dzielnica ta jest zarazem przykładem przeprowadzonych z sukcesem działań rewitalizacyjnych.

Sercem dzielnicy jest rejon przy targu położonym w okolicy pieszej ulicy Alberta Cuyp'a, od nazwiska którego nazwę swą przyjęło targowisko (targ Alberta Cuyp'a). Rynek ten funkcjonuje w tym miejscu już od ponad wieku (dokładnie od 1905 roku), a producenci sprzedają wszystko, od świeżych owoców morza, mięsa i sera do kwiatów, ubrań i biżuterii. Asortyment nastawiony jest zarówno na lokalnych mieszkańców, jak i na potrzeby turystyczne. Liczący około 260 stoisk i stanowisk handlowych rynek zaliczany jest do jednego z największych targów ulicznych w Holandii. Przestrzeni handlu towarzyszą liczne kawiarnie i restauracje. Ten bogaty zakres usług znakomicie uzupełnia pobliski park Sarphati, nazwany imieniem XIX-wiecznego lekarza, filantropa i urbanisty, który znacząco przyczynił się do rozwoju Amsterdamu. Mieszkańcy i inni użytkownicy De Pijp mają do dyspozycji zróżnicowany program, opierający się głównie na handlu oraz na łatwo dostępnej rekreacji w dobrze urządzonej terenie zieleni.

W pobliżu znajduje się także interaktywne muzeum poświęcone marce piwa Heineken oraz jego historii (zlokalizowane w zabytkowym browarze). Ośrodek znany pod nazwą „Heineken Experience” jest jedną z atrakcji turystycznych Amsterdamu, która jednocześnie znacząco oddziałuje na życie kulturalne tej części dzielnicy De Pijp. Z uwagi na podejmowane przedsięwzięcia i tematykę, jaka jest prezentowana oraz ze względu na wartości historyczne zrewaloryzowanego obiektu, „Heineken Experience” został włączony na listę obiektów współtworzących Europejski Szlak Dziedzictwa Przemysłowego.

Powyższy zespół obiektów, ośrodków i instytucji, skoncentrowany na małym obszarze, zapewnia mieszkańcom dzielnicy zaspokojenie zarówno podstawowych potrzeb, związanych z handlem, potrzebą rekreacji i wypoczynku, a także dostęp do kultury.

IJburg – w poszukiwaniu lokalnego centrum

Ze względu na szczególne uwarunkowania lokalizacyjne, Amsterdam ma bardzo ograniczone możliwości rozwoju przestrzennego. Najważniejsze z ograniczeń, takie jak rozległe obszary cenne

przyrodniczo, tereny chronione ze względu na walory historyczne i kulturowe oraz konieczność zapewnienia właściwego podejścia do zatłoczonego lotniska Schiphol, wyznaczają nieprzekraczalne granice urbanizacji. W tej sytuacji jedynym możliwym kierunkiem stała się możliwość „odebrania” przestrzeni wodzie. W odpowiedzi na wciąż rosnące potrzeby mieszkaniowe, władze miasta w 1996 roku zainicjowały podjęcie projektu stworzenia nowej dzielnicy mieszkaniowej, IJburga – i zagospodarowania na ten cel wschodniej części Amsterdamu poprzez stworzenie 6 sztucznych wysp. Docelowo planowane jest wzniesienie 18 000 mieszkań dla 45 000 osób (obecnie liczba mieszkańców przekracza 10 000), a także zapewnienie ponad 12 000 miejsc pracy.

Na przykładzie IJburga, a w szczególności jednej z największych wysp zespołu wyspy Haveneinland, można przyjąć, że czynnikiem przesądzającym o tym, że dany obszar dzielnicy pełni funkcję centrum lokalnego jest przede wszystkim struktura funkcjonalno-przestrzenna i odpowiednio wysoki udział przestrzeni publicznych. Ramy przestrzenne rozwoju dla Haveneinland, opierają się na ortogonalnej siatce kwartałów, prostoliniowych ulic, ciągów zieleni, nabrzeży i placów, których skalę, wielkość i proporcje oparto na analizie struktury przestrzennej centrum Amsterdamu. Kręgosłupem nowego układu jest szeroki centralny bulwar z tramwajem, przy czym ciąg zaprojektowany został bardziej jako deptak niż po prostu droga. Zgodnie z zamierzeniami planistycznymi, zapisanymi w konsekwentnie realizowanym masterplanie dzielnicy, kwartał portowy wyspy Haveneinland, Havenkwartier, z portem wewnątrz obszaru, wyznaczono na przyszłe dzielnicowe centrum IJburga. W planie nowej dzielnicy przewidziano bardzo dobre skomunikowanie tej części transportem zbiorowym (wspomniana powyżej linia tramwajowa), zaś przekrój tutejszych ulic jest nieco większy niż w pozostałych częściach IJburga – 30 metrów szerokości (przeważnie około 22 metrów w pozostałej części), przy zapewnieniu wygodnych i bezpiecznych przestrzeni wyłącznie dla pieszych. Rejon lokalnego centrum jest więc przede wszystkim atrakcyjną przestrzenią publiczną, kształtowaną w oparciu o walory, jakie niesie ze sobą nadwodna lokalizacja.

W centralnej części kwartału portowego został założony park Ed Pelsterpark, główny obszar zieleni urządzonej w tym obszarze, liczący ok. 6 000 m² powierzchni wraz z placem sportowym. W zabudowie otaczającej park funkcjonuje przedszkole oraz inne usługi związane z rozwojem i edukacją dziecięcą, takie jak szkoły językowe, miejsca oferujące różnorodne zajęcia sportowe. Z kolei w 2010 roku z inicjatywy mieszkańców

w obrębie centralnego kwartału, także w rejonie parku, otwarto protestancki kościół. Obiektowi temu towarzyszą ogólnodostępne sale spotkań oraz miejsce opieki nad dziećmi.

W rejonie tym działa ośrodek kultury pod nazwą FlexBieb IJburg, będący przede wszystkim biblioteką. Organizowane są tu różne działania o charakterze edukacyjnym, wykłady i spotkania. Mieści się tu także punkt usług ksero i druku, niewielka kawiarnia i kawiarenka internetowa. FlexBieb czynne jest przez sześć dni w tygodniu między 12:00 a 18:00, zaś w czwartki otwarte jest aż do godziny 21:00. Roczna opłata członkowska dla osób dorosłych wynosząca 10 euro jest raczej symboliczna, natomiast dzieci i młodzież do 17. roku życia są zwolnione z opłat. Warto zwrócić uwagę na fakt, że poza godzinami otwarcia przestrzeń centrum została udostępniona wszystkim zainteresowanym na wynajem po niskich stawkach na cele działalności społecznej i kulturalnej.

Funkcjonującym okresowo, a do tego „wędrującym” centrum aktywności społecznej tej dzielnicy jest plaża Blijburg (www.blijburg.nl), której lokalizacja uzależniona jest od postępów w dalszej rozbudowie dzielnicy, niemniej zwykle położona jest we wschodniej części wyspy w rejonie centralnym, tj. Havenkwartier. To tętniące życiem sezonowe centrum IJburga zapewnia dostęp do rozległych, piaszczystych plaż z kafejkami, barami i małą gastronomią, a poprzez organizację koncertów jest ważnym ośrodkiem kulturalnym dzielnicy.

Z uwagi na charakter dzielnicy i wciąż trwający proces kształtowania się struktury zarówno funkcjonalno-przestrzennej, jak i społecznej, warto wspomnieć o szczególnej inicjatywie z lat 2005–2009, związanej z budowaniem lokalnej społeczności IJburga i jej przestrzeni życiowej. Inicjatywa ta pokazuje jednoznacznie, jak istotne w kształtowaniu prawidłowego środowiska mieszkalnego są przedsięwzięcia wymykające się standardowym regułom planistycznym, pozwalające na wprowadzenie pozytywnych zmian w użytkowaniu i organizacji przestrzeni publicznych i w konsekwencji w funkcjonowaniu społeczności.

Artystów, animatorów i architektów różnych narodowości zapraszano na półroczną rezydencję artystyczną w jednym z bloków mieszkalnych pod nazwą Niebieski Dom (Het Blauwe Huis, www.blauwehuis.org), położonym w obrębie IJburga. Przez cztery lata Niebieski Dom działał jako powstały oddolnie ośrodek kultury, zajmujący się badaniem i dokumentowaniem genezy i ewolucji społeczności IJburga, towarzysząc w jej narodzinach i kształtowaniu się. Poprzez charakter swoich interwencji i aktywności funkcjonował także jako tymczasowe centrum życia społecznego dzielnicy. Koordynatorem i liderem przedsięwzięcia byli Jeanne

van Heeswijk i Dennis Kaspori, zaś źródła finansowania projektu nie były stałe (głównie budżety badawcze, dotacje i granty). W przeciwieństwie do pozostałych dzielnic Amsterdamu IJburg pozbawiony jest bogatej przeszłości i zbiorowych doświadczeń kilku pokoleń, które określiłyby jego lokalny charakter i tożsamość. Ta konstatacja oraz przekonanie, że założenie nowej dzielnicy jest obarczone skazą „przeprojektowania”, gdzie nie pozostawiono miejsca na zaangażowanie społeczności we współtworzeniu jej środowiska życia oraz brak elastyczności w podejściu projektowym były punktem wyjścia prowadzonych inicjatyw. Projekty filmowe i multimedialne, projekty w przestrzeni dzielnicy zwykłe na granicy sztuki, architektury i urbanistyki, podejmowały problem braku tego spajającego elementu, jakim jest historia społeczności. Prowadzono obszerne wywiady z mieszkańcami nowopowstałej przestrzeni, w ramach których uchwycono zarówno optymizm „pionierów” IJburga, jak i trudności w wypracowaniu reguł funkcjonowania nowej społeczności. Wszystkie podejmowane przez Niebieski Dom inicjatywy miały wspólną cechę: podawały w wątpliwość, czy założenia tej skali co, IJburg, zwłaszcza przy „przeregulowaniu” odgórnie prowadzonego procesu planistycznego i realizacyjnego, pozwolą na wytworzenie przestrzeni mieszkalnej i życiowej. Z punktu widzenia aktualnej polskiej rzeczywistości planistycznej pytania te wydają się dość odległe, niemniej wskazując na niezbędny aspekt kształtowania środowiska mieszkalnego w mieście, w tym jego obszarów o charakterze centrów lokalnych, tj. na konieczność uspołecznienia procesu planowania.

Dzięki opisanym powyżej działaniom i przedsięwzięciom wciąż formujące się centrum lokalne dzielnicy IJburg, na które składają się różne przestrzenie oferujące różnorodne formy aktywności, umożliwiające jednocześnie nawiązanie i budowanie relacji społecznych, a przez to budowanie silnej lokalnej społeczności w tej stopniowo zamieszkiwanej przestrzeni, jest faktycznym i skutecznym katalizatorem rozwoju nowopowstającej części miasta. Przypadek IJburga, czyli doświadczenia i praktyki związane z planowaniem i realizacją nowych dzielnic, stanowić może istotny element w dyskusji nad sposobem kształtowania nowych zespołów mieszkaniowych i osiedli w Warszawie.

FlexBieb IJburg, www.flexbieb.nl

Plaża Blijburg, www.blijburg.nl

Niebieski Dom (Het Blauwe Huis), www.blauwehuis.org

Barcelona

Matylda Gąsiorowska

Gdy myślimy o przestrzeni publicznej, odgrywającej ważną rolę w życiu społecznym mieszkańców miasta, najczęściej wyobrażamy sobie parki, place, biblioteki czy szkoły. Cechą wspólną tych miejsc jest przede wszystkim to, iż wszyscy w mniejszym lub większym stopniu z nich korzystamy. Jednak istnieje jeszcze jedno ważne miejsce, które od początku historii miast stanowiło lokalne centrum życia społecznego – targowisko.

„Targowisko jest symbolem centrum. Równie ważne jak szkoła, jest budynkiem’ publicznym, który gwarantuje aktywność społeczną”², twierdzi Jaume Barnada, dyrektor wydziału zajmującego się architekturą i urbanistyką w urzędzie miasta Barcelony. Niezależnie od tego, w którym miejscu Barcelony się znajdziemy, nigdy nie będziemy dalej od bazaru niż w odległości 10 minut spacerem. Targowiska są wyjątkowo demokratyczną przestrzenią miejską. Zapewniają miejsca pracy dla osób z bardzo różnymi umiejętnościami, od jednorazowych sprzedawców, poprzez lokalnych dostawców, aż po obsługę administracyjną i techniczną terenu. Często są miejscem aktywizacji zawodowej imigrantów. Bywają celem wycieczek turystów, pragnących poznać lokalne specjały gastronomiczne oraz miejscowe wyroby rzemieślnicze. W Barcelonie większą część kupujących stanowią osoby z mniej uprzywilejowanych grup społecznych. Targowisko jest przy tym naturalnym miejscem spotkań, w związku z czym ma duży potencjał, aby stać się impulsem do stworzenia centrum lokalnego, a następnie być jego sercem. Między targowiskiem a jego sąsiedztwem istnieje silna więź ekonomiczna, ale również społeczna, środowiskowa, kulturalna oraz przestrzenna.

Barcelona jest jednym z najlepszych na świecie przykładów miast „targowych”. Posiada sieć 43 stałych, publicznych bazarów. Spora część z nich powstała pod koniec XIX wieku, dzięki zająciu równoległych zmian społecznych i przestrzennych. (W tym czasie miasto przeżywało rozkwit urbanistyczny, realizując słynny plan Cerdà³. Jednocześnie w Europie zapanowała moda na duże, zadaszone targowiska na wzór paryskich Les Halles⁴). 30% mieszkańców Barcelony deklaruje, iż regularnie robi zakupy na bazarze. Większość warzyw, owoców oraz ryb kupowanych jest właśnie tam. Z badań wynika, że dla ankietowanych jest to druga, po bibliotekach, najbardziej wartościowa usługa publiczna i władze miasta traktują ten temat z dużą powagą i zainteresowaniem.

Obecne podejście ratusza jest konsekwencją świadomej polityki miejskiej, która powstała w odpowiedzi na kryzys lat 70. XX wieku. W Europie zaczęto wówczas obserwować zjawisko wyludniania się centrów miast, spowodowane między innymi przeniesieniem handlu do hipermarketów położonych na obrzeżach. W latach 80. w Barcelonie zaczęto rozwijać strategię urbanistyczną, która stawiała na odtworzenie miasta skonsolidowanego. Opierała się ona na zmianie perspektywy, z której przyglądano się problemom. Od tamtej pory analizowano bieżące zagadnienia przede wszystkim z poziomu dzielnicy, a dopiero na drugim miejscu stawiano wizję całokształtu. Odzyskano przestrzeń publiczną i zadbało o tożsamość miejsca. Podejmowano interwencje punktowe, adekwatnie do miejscowego zapotrzebowania i uwarunkowań. Strategia nie przewidywała działań skierowanych bezpośrednio na targowiska. Jednak szybko okazało się, że w konsekwencji kroków podjętych na innych polach, nastąpił gwałtowny rozwój miasta i dotychczasowy system zaopatrzenia w żywność okazał się niewystarczający. Mnożyły się rozproszone jednostki handlowe, które starały się odpowiedzieć na rosnące zapotrzebowanie. Istniejące targowiska nie były wystarczająco elastyczne, żeby poradzić sobie z taką dynamiką wzrostu. Urząd miasta w 1986 roku wydał specjalny dokument, w którym renowację sieci targowisk uznawał za najważniejsze narzędzie interwencyjne⁵. W 1991 roku powołano specjalną jednostkę, El Instituto Municipal de Mercados de Barcelona (IMMB), która do tej pory wszechstronnie zajmuje się targowiskami. Z jednej strony zarządza i administruje, z drugiej organizuje zajęcia edukacyjne i prowadzi badania⁶. Ostatnimi czasy zaczęto podkreślać potrzebę integracji sektora handlu, która stanowi esencję współczesnej strategii urbanistycznej Barcelony, a konkretniej rewitalizacji centrów lokalnych. Obecnie eksperci przewidują zauważalny spadek znaczenia centrów handlowych, które dominują na rynku. Ich rolę prawdopodobnie przejmą sklepy internetowe, które ze względu na swoją specyfikę gwarantują niższe ceny. Jednak tradycyjne targowiska posiadają zalety nie do przecenienia. Współczesna konsumpcja coraz bardziej zmierza w kierunku rozrywki, a jej pożądanym elementem staje się zbieranie doświadczeń. Tradycyjny handel, w porównaniu z wirtualnym, oferuje bardziej zróżnicowane, bogatsze i autentyczne przeżycia. Targowiska są miejscem, w którym da się połączyć tradycję z nowymi zwyczajami i miejską multikulturowością. Dlatego stanowią istotny element w momencie zwrotu kulturowego w urbanistyce, gdzie coraz mniejszą wagę przywiązuje się do dystrybucji elementów stałych w przestrzeni fizycznej, a coraz częściej kładzie się nacisk na procesy w niej zachodzące.

IMMB, wraz z Project for Public Spaces i UN-Habitat było organizatorem 9. międzynarodowej konferencji Public Markets, która odbyła się w Barcelonie pod koniec marca 2015 roku⁷. Dokumentem stworzonym przez członków konferencji jest deklaracja, która opisuje publiczne targowiska jako żywą przestrzeń publiczną, która pozwala na codzienną wymianę między kupującymi, a lokalnymi producentami, przez co stanowi dziedzictwo kulturowe i historyczne, o które powinniśmy dbać, gdyż stwarza potencjał, aby zreformować miasta i regiony na całym świecie, przekształcając je w miejsca dynamiczne, zrównoważone i spójne społecznie⁸. W ciągu ostatnich czterech lat w Barcelonie zainwestowano 133 miliony euro w rewitalizację i modernizację wielu targowisk. Aby osiągnąć sukces ekonomiczny i maksymalną wydajność przy zrównoważonym rozwoju, każdy przypadek był analizowany indywidualnie. W tym celu wykorzystywano dane zebrane przez urząd miasta oraz zorganizowano szereg procesów partycypacyjnych dla osób związanych z sąsiadującymi obszarami. Najważniejszym aspektem w tego typu działaniach jest zdefiniowanie zakresu oddziaływania targowiska. Uzależnia się go od lokalizacji, intensywności zabudowy okolicy, oferty handlowej, potrzeb klientów oraz panujących trendów . Imponująca sieć targowisk Barcelony jest świetnym przykładem tego, jak w dzisiejszym, zglobalizowanym świecie może działać partnerstwo publiczno-prywatne. Właścicielem większości targowisk w Barcelonie jest urząd miasta. Jednak bardzo dużą część kosztów modernizacji ponoszą supermarkety, w zamian za to, żeby móc w przyszłości wynajmować część przestrzeni targowej, gdyż wiedzą, że to jest miejsce, które jak magnes przyciągnie klientów. Do inwestycji dokładają się również sami sprzedawcy oraz restauratorzy, płacąc za wynajem miejsc handlowych oraz ponosząc koszty budowy swoich straganów. Brakujące pieniądze dokłada ratusz uważając, że modernizacja targowiska jest bezpośrednią drogą do rewitalizacji całej dzielnicy .

Rola zmodernizowanych targowisk staje się coraz większa. Są miejscem komunikacji i wymiany (zarówno towarów jak i informacji). Ułatwiają mieszkańcom kontakt z sąsiadami, w szczególności, gdy są położone obok innych budynków użyteczności publicznej, takich jak szkoła, przychodnia czy kościół. W Barcelonie na bazarach organizowane są różnego rodzaju wydarzenia kulturalne oraz społeczne. Lokalni politycy kampanie wyborcze przeprowadzają przy wejściach na targowiska, gdyż wiedzą, że jest to miejsce, w którym mogą

spotkać się z największą liczbą osób ze wszystkich grup społecznych. W Barcelonie nikt nie ma wątpliwości, że stanowią one centra lokalne.

¹ W Barcelonie większość targowisk jest zadaszona.

² Wypowiedź w czasie 9. Kongresu Targowisk Publicznych w Barcelonie.

³ Plan dzielnicy Eixample. Miasto potrzebowało nowych terenów, ze względu na rozwój przemysłu i wzrost liczby ludności. Projektant – Ildefons Cerdà – zaproponował geometryczną siatkę szerokich ulic ze ściętymi narożnikami.

⁴ Dostrzeżono zalety zorganizowanych targowisk, które zapewniały lepsze warunki higieniczno-sanitarne i porządek publiczny.

⁵ Manuel Guardia Bassols, José Luis Oyón Bañales, Los mercados públicos en la ciudad contemporánea. El caso de Barcelona, [w:] Revista bibliografica de geografia y ciencias sociales, www.ub.edu/geocrit/b3w-744.htm#_edn33

⁶ www.mercatsbcn.com

⁷ www.pps.org/publicmarkets15/

⁸ Declaración del IX Congreso Internacional de Mercados Públicos – Barcelona, España el 28 de marzo de 2015, www.pps.org/wp-content/uploads/2015/03/9th-International-Public-Markets-ConferenceDeclarationSpanish.pdf

⁹ Praca zbiorowa, Urban markets: heart and motor cities, wyd. City of Barcelona, Institut Municipal de Mercats de Barcelona, Barcelona 2015.

¹⁰ www.ft.com/cms/s/2/61ab30e6-0fae-11e5-b968-00144feabdc0.html

Berlin

Małgorzata Zmysłowska

Miasto metamorficzne

Berlin ma barwną historię i wiele oblicz. Podlegał i podlega burzliwym przemianom, które czynią go bliższym urbanistycznemu i społecznemu spektaklowi, niż miastu budowanemu w sposób ciągły i planowany. W ostatnim stuleciu Berlin przeszedł drogę od elektryzującej metropolii napędzanej rewolucją przemysłową, przez zniszczenie historycznego centrum w ramach wojennego odwetu, podział na strefy wpływów

czterech różnych kultur (amerykańską, brytyjską, francuską i radziecką), odbudowę i podwójne życie w dwóch krajach i dwóch przeciwstawnych systemach politycznych, czasy rozwoju alternatywnego miasta, mekki artystów i zszywania cięć historii, po miasto dzisiejsze, gdy „Ostalgia” (odpowiednik nostalgii za PRL) i „poor but sexy” (hasło Klausa Wowereita, poprzedniego burmistrza Berlina) ustępują miastu kosmopolitycznemu, turystycznemu, gdzie ścierają się coraz większe siły ekonomiczne, potężna administracja i oddolna energia społecznych inicjatyw. Te następujące po sobie metamorfozy pozostawiły po sobie pewną nieoczywistość i zachwianie hierarchii przestrzeni miejskich.

Rem Koolhaas pisał o Berlinie jako o mieście wysp, co znajduje odzwierciedlenie w poszczególnych dzielnicach żyjących własnym niezależnym miejskim życiem. Charakterystyczna dla Berlina jest pewna lokalność, samowystarczalność poszczególnych Kiez (lokalnych „dzielni”, umownych rejonów, czasem kwartałów miasta uznawanych za „własne/należące do własnej wspólnoty”). Dzielnice (Bezirk) utrzymują pewną odrębność charakteru i co kilka lat inna jest tą najbardziej popularną do mieszkania (nadal mieszkańcy raczej wynajmują niż kupują mieszkania). **Powtarza się natomiast w różnych rejonach Berlina pewien wzorzec samowystarczalnej ulicy atrakcyjnej do mieszkania. To ulica miejska zaspokaja większość potrzeb życia w mieście, od codziennych zakupów, poprzez mniejsze ośrodki kultury, kawiarnie, miejsca spotkań lub wspólnego hobby, bar (zazwyczaj na rogu), usługi (zwłaszcza lokalna księgarnia i fryzjer), placyki zabaw. Poza momentem udania się do pracy, ważniejszej instytucji kultury lub edukacji, nie ma konieczności opuszczania swojej ulicy, a przynajmniej Kiez (w którym znajduje się też lokalna szkoła, miejsca kultu religijnego danej społeczności, Ballhaus – starsza wersja domu kultury oraz lokalna biblioteka).** Ta decentralizacja, linearność życia wzdłuż ulicy i lokalność Kiez wydaje się mieć wpływ na obraz dość zrelaksowanego życia miejskiego, na jakość Berliner Luft (powietrza), ale i, jednocześnie, na sporą trudność zdefiniowania punktów ciężkości w przestrzeni miejskiej.

Berlin ma jednocześnie status miasta i landu, co oznacza, że polityka miejska i planowanie miasta odbywa się z użyciem narzędzi prawnych charakterystycznych i dla landowej demokracji, i dla miasta. Instytucją koordynującą planowanie Berlina, jest jednostka Senat von Berlin (Senatu Landu Berlin) – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Zarząd

ds. Rozwoju Miasta i Środowiska). Ma ona rangę ministerstwa landu podlegającego jednemu z senatorów (mianowanego przez burmistrza Berlina, wybieranego w bezpośrednich wyborach samorządowych). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wykonuje, zleca na podstawie procedur zamówień publicznych lub ogłasza konkursy na opracowania urbanistyczne na różnych poziomach. Przede wszystkim opracowuje ogólny plan miasta określający obszary funkcjonalne¹, strategię rozwoju miasta, koncepcje urbanistyczne oraz czuwa nad przebiegiem przygotowania szczegółowych planów zabudowy (Bebaungsplanverfahren)².

Szczegółowe plany zabudowy kwartałów opracowywane są w Stadtentwicklungsamt (dzielnicowe urzędy ds. rozwoju miasta). Mieszkańcy i inwestorzy otrzymują tutaj informację na temat opracowywanych i uprawomocnionych planów, tutaj odbywają się wyłożenia, konsultacje i dyskusje planów szczegółowych zabudowy (Bebaungsplan), tu również opracowywane są ogólne plany określające funkcję terenów i budynków dla danej dzielnicy, a także określane obszary i zabudowa wymagająca modernizacji oraz obszary ochrony tożsamości miejsca (Erhaltungsverordnung) jako działanie przeciw gentryfikacji.

Równoległe do zinstytucjonalizowanej drogi planowania konstytucja Landu Berlina dopuszcza formę inicjatywy mieszkańców (Burgerinitiative), która poprzez lokalne referendum może doprowadzić do ustanowienia lokalnego prawa planistycznego bezpośrednio przez mieszkańców. Tak stało się w 2014 r. w przypadku terenów byłego lotniska Tempelhof, które mimo uchwalonego planu zabudowy i konkursu architektonicznego na planowany tam budynek centralnej biblioteki z inicjatywy 100% Tempelhofer Feld, w wyniku głosowania w referendum pozostał terenem otwartym i brak zabudowy w jego obszarze jest chroniony ustanowionym w ten sposób aktem prawnym.

Policentryczny Berlin. Koncepcja rozwoju Berlina 2030

Zdefiniowanie centrum Berlina i określenie liczby centrów lokalnych jest trudne. Centrum historyczne nie jest oczywiście: starówka berlińska zburzona w czasie drugiej wojny światowej i odbudowana w technologii wielkiej płyty, raczej nim nie jest; podejmowana próba przywrócenia historycznego centrum w postaci Forum Humboldta w formie historycznego pałacu Hohenzollernów w miejscu zburzonego Pałacu Republiki z czasów wschodnio-niemieckiego komunizmu nadal budzi dyskusje. Być może jest tym historycznym centrum Wyspa Muzeów, która zachowała charakter, jest niewątpliwą atrakcją turystyczną i której

rozbudowa i przebudowa trwa (Neues Museum, nowe centrum zwiedzających). Można, idąc tropem przemysłowej metropolii, szukać centrum sprzężonego z dworcem kolejowym. Obszarów centralnych byłoby wtedy kilka: rejon dworca ZOO z rozrastającym się w górę City West, rejon dworca Alexanderplatz z ikoną Berlina Fernsehturm i ratuszem miejskim, rejon nowego dworca głównego Hauptbahnhof, który przez lata otwierał się na szeroki widok Szprewy i budynków rządowych, rejon gdzie zabudowa dopiero się kształtuje, wreszcie przemysłowe rejony dworca wschodniego Ostbahnhof, które koncentrują nocne, klubowe atrakcje Berlina. Można szukać centrum geograficznego, którym byłby zapewne Tiergarten, zielone serce miasta przypominające też o czasach, gdy Berlin Zachodni był miastem odciętym od otoczenia i zielone tereny rekreacyjne wewnątrz miasta były bezcenne a jednocześnie wyznaczały granicę między dwoma światami (politycznymi, społecznymi, gospodarczymi). Ta koncentracja życia miejskiego wokół terenów zielonych będących jednocześnie i granicą, i centrum powtarza się zresztą do dzisiaj w różnej skali i różnych rejonach miasta.

Z pomocą w definiowaniu obszarów centralnych Belina przychodzi opublikowana pod koniec ubiegłego roku „Koncepcja rozwoju Berlina 2030”, określająca założenia polityki miejskiej spajające istniejące i przyszłe akty planistyczne. Wyznacza ona dziesięć „Przestrzeni transformacji z centralnymi przestrzeniami publicznymi”. Przede wszystkim należy do nich Berlin Mitte jako dzielnica dośłownie śródmiejska ze szczególnym naciskiem na okolice Rathaus forum między symbolem Berlina (wieżą telewizyjną; przy Alexanderplatz), a ratuszem miejskim³.

Jako ważny, centralny i intensywnie przekształcany wymieniany jest również City West, rejon dworca ZOO, z biegunami w bezpośrednim otoczeniu dworca i Ernst Reuter Platz, między którymi zlokalizowane są m.in. berlińskie uniwersytety (techniczny i artystyczny; Technische Universität Berlin, Universität der Künste Berlin).

Kolejne miejsca nie są jeszcze silnymi punktami centralnymi, ale wykazują taki potencjał. W rejonie Stadtspree und Neukölln jako impuls centrotwórczy wskazywana jest konieczność kreatywnego wykorzystania bardzo różnorodnej tkanki miejskiej, funkcji i środowisk użytkowników. Modernizacja dzielnicy Wedding z funkcjami centralnymi wokół przebudowywanego dworca Gesundbrunnen i wzdłuż Mullerstrasse skupia się przede wszystkim na mieszkańcach, budowie i uatrakcyjnianiu istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Berlin TXL, wymieniany jest jako przyszłe „miasteczko technologii i nauki”. Spandau, słynny z koncertów w zabytkowym zespole obronnym Zittadelle, staje

się atrakcyjnym miejscem do mieszkania i pracy. Jego atrakcyjna, przez swoją lokalność, atmosfera, podobnie jak w przypadku dzielnic oddalonych od Mitte, wynika z tego, że niegdyś było to osobne miasto. Südwest z Freie Universität Berlin zmierza w kierunku bycia drugim (po City West Ernst Reuter Platz) centrum uniwersyteckim. Schöneeweide – Adlershof – BER, to potencjalny ważny rejon Berlina związany z rozbudowywanym portem lotniczym (którego budowa zyskała już jednak stawę inwestycji nie do ukończenia). Marzahn–Hellersdorf, dzielnica osiedli z wielkiej płyty, będąca wdzięcznym obiektem rewitalizacji i zakładania parków i ogrodów, to również potencjalne centrum związane z technicznymi dziedzinami nauki i przemysłu. Buch, jako lokalizacja kampusu kliniki Charité, wymieniany jest jako ważny punkt w mieście ze względu na znaczenie ośrodka medycznego i atrakcyjne sąsiedztwo.

Trzy typologie. Przykłady centrów lokalnych Berlina

Trzy studia przypadku można potraktować jako pewne wzorce powtarzające się w różnych formach i częściach Berlina. Są one pomysłami na miejsca, które zyskały popularność i przychyłność mieszkańców i użytkowników w ostatnich latach. Wybrane przykłady są do pewnego stopnia reprezentatywne dla danej typologii, na pewno nie są jednak przykładami jedyndymi; stanowią raczej zachętę do odwiedzenia i eksploracji kolejnych miejsc. **1. Pączek z dziurką.** Zielone serce równoważące gęstą siatkę ulic miejskich i „pokój dzienny” Kiez.

• **miejsce i kontekst:** Mauerpark (jako przedłużenie Oderbergerstrasse i miejsce spotkań), Prenzlauer Berg/Wedding;

• **dlaczego to centrum lokalne?** Można dyskutować czy park może pełnić funkcję centralną w części miasta, czy jest po prostu atrakcyjnym terenem otwartym. Okalające Mauerpark części dzielnic Prenzlauer Berg i Wedding są wyjątkowo gęsto zabudowane (zabudowa pochodzi w dużej mierze z końca XIX i początku XX w.); w stosunkowo wąskie ulice i podwórka słońce zagląda rzadko (albo wcale) i dla komfortu życia mieszkańców tereny otwarte stają się niezbędną przestrzenią, przedłużeniem mieszkania i ulicy, centralnym i wspólnym dla wielu mieszkańców pokojem dziennym i aneksem wypoczynkowym. Mauerpark nie leży na geograficznym środku dzielnic; za jego centralnością przemawia jednak dodatkowo niezwykła intensywność użytkowania i fakt, że park otwarty po wielu latach od upadku muru staje się miejscem spotkań mieszkańców dwóch dzielnic (wielokulturowego Prenzlauer Berg i bardziej turecko-niemieckiego Wedding) oraz dwóch Berlinów: Wschodniego i Zachodniego, które mimo braku granicy pozostają silne w społecznej pamięci.

• **funkcje:** publiczny park, Flohmarkt/pchli targ (www.floh-marktimmauerpark.de), amfiteatr, farma edukacyjna (Moritzhof, www.jugendfarm-moritzhof.de), tymczasowy społeczny ogród (Mauergarten, Zwischennutzung/tymczasowe użytkowanie, zanim park będzie poszerzany, www.mauergarten.net), ścianka wspinaczkowa, boiska do koszykówki, miejsce spotkań, imprez urodzinowych, pikników, huśtawki, miejsce na graffiti i obserwacje zachodów słońca, place zabaw, przylegający kompleks sportowy Max-Schmelling-Halle, przylegające składy Deutsche Bahn;

• **forma przestrzenna w relacji do sposobów użytkowania:** wschodnia część Mauerpark'u jest przestrzenią dość dyskretnie zaprojektowaną (Landschaftsarchitekten, prof. Gustav Lange, 1994) w miejscu zajmowanym przez pas Muru Berlińskiego, a wcześniej dworzec towarowy Nordbahnhof; detale i nieco już spatynowane środki formalne nie rzucają się w oczy i wydaje się wręcz, że to dziki park, zaadaptowany na potrzeby użytkowników przez nich samych. Pewne funkcje zostały jednak zasugerowane w czasach, gdy park był urządzany, gdy okoliczne dzielnice były nieco wyludnione (ze względu na mało atrakcyjne położenie przy Murze) a sam park nie był używany jeszcze tak intensywnie jak dziś: amfiteatr, w którym Joe Hatcher w ramach artystycznej akcji zainicjował co-weekendowe karaoke, boiska, na których odbywają się regularne mecze, ale też koncerty, zagajniki sprzyjające piknikom i huśtawki na wzgórzu z widokiem na zachód słońca. W części południowej znajduje się też wydzielony wybieg dla psów.

• **użytkownicy:** mieszkańcy okolicznej części dzielnicy Prenzlauer Berg i Wedding, turyści i goście, muzycy, sprzedawcy i kupujący na Flohmarkt Mauerpark;

• **zarządzanie całością, administracja, sprząatanie:** administracja Grün Berlin GmbH (park), Straßen- und Grünflächenamt (ścieżki, ulice);

• sprząatanie BSR (Zakład oczyszczania miasta/Berlin Stadt Reinigung);

• zarządzanie poszczególnymi funkcjami: S.T.E.R.N. GmbH i Verein Kinderbauernhof Prenzlauer Berg e.V. (Moritzhof), AlpinClub Berlin (ścianka wspinaczkowa), Verein Mauergarten (ogród społeczny), Marktverwaltung Rainer Perske (targ). Trwa dyskusja nad przyszłością Mauerparku. Odbył się konkurs na jego częściowe poszerzenie i zabudowę. Powstała inicjatywa mieszkańców, którzy domagają się rozszerzenia parku i pozostawienia go w pełni jako otwartej zielonej przestrzeni publicznej (www.mauerpark-allianz.de). Plan miejscowy poddawany jest obecnie konsultacjom społecznym.

Inne przykłady: Tempelhofer Feld, Gleisdreieck, Goerlitzer-park, Hasenheide (działają lokalnie jak Tiergarten funkcjonował dla West-Berlin)

2. Creative Green. Poszukiwanie atrakcyjnych sposobów spędzania czasu i grup wspólnych zainteresowań.

• **miejsce i kontekst:** Moritzplatz, Kreuzberg (Prinzessinen-garten i Planet Modulator);

• dlaczego to centrum lokalne? Przez zestawienie guerilla-garden z mocną w formie betonową bryłą domu handlowego, którego asortyment ma zaspokoić wszelkie możliwe hobby i życzenia majsterkowiczów, powstało miejsce dość zaskakujące. Nie jest to jeden z głównych placów miasta, jednak Moritzplatz, którego część powstała jako inwestycja komercyjna, a część z oddolnej inicjatywy społecznej, łączy energię lokalną i centralne aspiracje jak przystało na centrum handlowe dla osób kreatywnych. Plac mimo swojego klasycznie nie-miejskiego, nieuporządkowanego charakteru żyje; im cieplejszy dzień, tym więcej na nim ludzi zmierzających do obu głównych funkcji przy nim umieszczonych, pełno też przypiętych rowerów.

• **funkcje:** Prinzessinengarten (prinzessinnengarten.net) – społeczny ogród z kawiarnią, kinem, miejscem spotkań i wystaw, targ roślin jadalnych, miejsce warsztatów, Planet Modulator (www.modulator.de) – kreatywny dom handlowy/supermarket dla kreatywnych (sprzedaż różnego rodzaju materiałów i półproduktów do majsterkowania, szycia i DIY), księgarnia, kawiarnia, warsztaty, usługi (mniej typowe, np. druk 3d, modelarnia), wypożyczalnia sprzętu (maszyn do szycia, wycinarek do styropianu);

• **forma przestrzenna w relacji do sposobów użytkowania:** Moritzplatz jest jednym z wielu placów nieukształtowanych w pełni urbanistycznie z nieodmkniętymi pierzejami i układem komunikacyjnym nie do końca dopasowanym do życia, które się przy nim toczy. Mimo to jest jednym z bardziej znanych i atrakcyjnych miejsc odwiedzanych w Berlinie. Jest dobrze skomunikowany transportem publicznym, połączony z wejściem do metra i ścieżką rowerową. Jego forma przestrzenna jest zderzeniem projektu architektonicznego (narożnik z Planet Modulator) i częściowo działaniem lokalnej wspólnoty przeciwko zabudowie placu (Prinzessingarten), ale te dwie dość przeciwstawne drogi kształtowania miasta „żyją” w symbiozie i mają w dużej mierze samych użytkowników.

• **użytkownicy:** mieszkańcy Moritzplatz, aktywiści miejscy, ogrodnicy, edukatorzy i osoby zainteresowane tematami

miasta zrównoważonego, alternatywnym rolnictwem, artystami, przedstawiciele zawodów kreatywnych, majsterkowicze, turyści i goście.

• **zarządzanie poszczególnymi funkcjami:** Straßen- und Grünflächenamt (plac, ścieżki ulice), Modulator GmbH (Planet Modulator), Nomadisch Grün gemeinnützige GmbH (Prinzessinen-garten);

• sprząatanie: BSR, Modulator GmbH, Nomadisch Grün gemeinnützige GmbH.

Inne przykłady: Himmelbeet (ogród społeczny), Bikini Haus (próba stworzenia „kreatywnego centrum handlowego”, ale już wyłączone z gotowymi produktami).

3. Fabryka jako „koncept”. Rewitalizacja terenów przemysłowych, kultura, tworzenie i woda.

• **miejsce i kontekst:** Radialsystem, Friedrichshain na styku z Mitte i Kreuzberg (dawna przepompownia ścieków obsługująca Mitte, Friedrichshain i Prenzlauerberg), teren przemysłowy nad Szprewą, sąsiedztwo pustostanów, biur, dworca Ostbahnhof, hoteli, nieformalnych barów, punktowych bloków, wiaduktów i stacji benzynowej.

• **dlaczego to centrum lokalne?** Radialsystem (www.radial-system.de) jest instytucją na granicy ponadlokalnego znaczenia i centrum lokalnego. Tym razem lokalność wiąże się z lokalizacją, zakorzenieniem w krajobrazie miasta dzikiego i zaniedbanego, powiązaniem ze Szprewą w trudnej urbanistycznie, pociętej tkance przemysłowych terenów. Radialsystem, tak jak dawniejsza przepompownia, nadal służy konkretnemu obszarowi miasta, ale kanalizuje tym razem nie ścieki, a artystyczną energię i nowe pomysły na to, co robić z podobnymi miejscami nad rzeką, która staje się magnesem miejskiego życia i relaksu nad wodą. Radialsystem nie jest berlińskim Tate a raczej sygnałem, że w tym miejscu Berlin nad Szprewą będzie się jeszcze zmieniać, a nie najczystsza dotąd rzeka jest powoli „udomowiana” przez mieszkańców i odwiedzających Berlin, podobnie jak jej mniejsze dopływy i miejskie jeziora.

• **funkcje:** Częściowo komercyjna, dochód z biletów, wynajmu i baru, centrum kultury i nowych mediów, teatr, koncerty, warsztaty, festiwale, przestrzenie na wynajem, centrum kongresowe, taras nad Szprewą, punkt przyciągania miasta do rzeki, port dla łodzi, miejsce spotkań i imprez.

• **forma przestrzenna w relacji do sposobów użytkowania:** W założeniach, jeszcze zanim Radialsystem znalazł właściwą lokalizację, miał być rodzajem domu otwartego, przyciągającego różnego rodzaju aktywności związane z kulturą i sztuką.

W 2004 r. architekt Gerhard Spangenberg został zaproszony do przeprojektowania dawnego zespołu przepompowni ścieków na nowe centrum kulturalne, którego tematem przewodnim poza funkcją stała się rzeka (na którą widok daje nowa przeszklona nadbudowa i otwarte tarasy na poziomie brzegu i na 3. piętrze budynku).

• użytkownicy: artyści i ich odbiorcy, przechodnie, turyści, miłośnicy spędzania czasu nad wodą;

• **zarządzanie całością, administracja:** Radialsystem V GmbH, Straßen- und Grünflächenamt (ścieżki, dojazd);

• **sprząatanie:** Radialsystem V GmbH, BSR.

¹ Flächennutzungsplanung, www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/de/fnp/index.shtml

² Dalsze informacje o aktualnych planach, www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren/index.shtml

³ praegerrichter.de/TOURISMUS-RATHAUSFORUM-BERLIN

Lublana

Katarzyna Sadowy

Układ miasta

Lublana pod względem układu przestrzennego i funkcjonowania dzieli się wyraźnie na dwie części – centrum ze starszą zabudową (z zachowanymi śladami miasta rzymskiego) oraz otaczającą ją zabudowę osiedlową w większości wzniesioną po II wojnie światowej. Ze względu na wielkość miasta – Lublana liczy sobie 282 994 mieszkańców¹ – oraz gwiazdzysty układ zabudowy właściwe centrum zaspokaja w znacznym stopniu potrzeby wszystkich mieszkańców. Lublana jest miastem średniej wielkości w skali europejskiej, ale jak podkreślają władze miasta, zachowuje skalę i przyjazny charakter małomiasteczkowy, jednocześnie odpowiadając na wszystkie oczekiwania, jakie można mieć w stosunku do krajowej metropolii. W ogromnym stopniu wyrazem tego jest właśnie charakter centrum. Od wschodu, północy i zachodu śródmieście ograniczone jest linią kolejową, powtarzaną przez układ głównych ulic, a od południa przechodzi bardziej płynnie w peryferyjną zabudowę na linii rzek: Ljubljanicy i Glinscicy. W centrum znajdują się najważniejsze instytucje administracji i kultury, liczne restauracje, sklepy, kawiarnie, kluby, poczty, różnego rodzaju usługi,

biblioteki, a także wydziały uczelni. Śródmieście to także obszar wyraźnie ukształtowanych przestrzeni publicznych, całego układu ulic, placów, skwerów i rynków, wzajemnie ze sobą powiązanych. Spinającym je kręgosłupem jest rzeka Ljubljanica, wąska i uregulowana, której nabrzeża stanowią główny układ ruchu pieszego. Przestrzenie te mają bardzo przyjazną ludzką skalę, a kształtowane są przez atrakcyjną, w dominującej części historyczną, architekturę – od obiektów renesansowych i barokowych, przez wybitne przykłady architektury art déco po dzieła J. Plecnika.

Ogromną rolę w obecnym funkcjonowaniu centrum miasta odegrały zmiany i inwestycje prowadzone w celu kształtowania Lublany zgodnie z zasadami miasta zrównoważonego. Było to przede wszystkim bardzo znaczne ograniczenie ruchu kołowego, stworzenie przestrzeni dostępnych jedynie dla pieszych i rowerzystów oraz modernizacje przestrzeni publicznych. Do najbardziej widocznych zmian należały remonty posadzek, specjalnie zaprojektowane meble (łącznie ze specjalnym systemem zbierania odpadów segregowanych) i oświetlenie uliczne oraz wprowadzenie systemu rowerów miejskich. Dzięki temu przestrzenie publiczne stały się miejscami atrakcyjnymi, bezpiecznymi i przyjaznymi. Centrum miasta zachowało także swoją funkcję mieszkaniową. Dzięki temu oraz dzięki popularności wśród mieszkańców miasta, nie ma dominującego charakteru turystycznego, ale nastrój autentycznego, żywego miasta. Inwestycje i „zielone” zmiany w śródmieściu zapewniły Lublanie tytuł Europejskiej Zielonej Stolicy 2016 roku.

Ważnym elementem centrum jest targ pomiędzy mostami Potrójnym a Smoczym. W arkadach od strony rzeki znajdują się bary i restauracje, natomiast na ulicy i przylegających do niej rynkach zorganizowane są targowiska warzyw, owoców i innych artykułów spożywczych i gospodarstwa domowego. Przestrzeń jest na stałe zaaranżowana, z wyznaczonymi strefami do poszczególnych rodzajów produktów i konstrukcją do rozpinania tymczasowych zadaszeń. Raz w tygodniu, w ciepłych miesiącach, organizowana jest dodatkowo impreza o nazwie „Otwarta Kuchnia”, bardzo popularna zarówno wśród turystów, jak i mieszkańców. Jest to kilkadziesiąt specjalnie zaprojektowanych stoisk dla restauracji i kawiarni, sprzedających napoje i jedzenie do zjedzenia na miejscu lub na wynos. Zapewnione są także miejsca do siedzenia oraz służby dbające o porządek i czystość.

W Lublanie spotkania w kawiarniach i restauracjach stanowią ważny element życia społecznego, dlatego lokale użytkowe dominowane są przez gastronomię. Podczas modernizacji zapew-

niono jednak również wiele miejsc, gdzie można spędzić czas nieodpłatnie – ławek, schodów nad rzeką przystosowanych do siedzenia, placów i zielonych skwerów. Ponieważ całe centrum miasta zajmuje obszar o promieniu kilkunastominutowego spaceru, a można do niego dojechać w ciągu kilkunastu minut autobusem nawet z bardzo peryferyjnie położonych osiedli, wszystkie te funkcje, łącznie z rozległym zielonym terenem rekreacyjnym parku Tivoli, są łatwo dostępne i zmniejszają potrzebę koncentracji funkcji w centrach lokalnych. Nie znaczy to jednak, że nie są one w ogóle miastu potrzebne, ani że w nim nie występują.

Centra osiedlowe

Po II wojnie światowej planowanie miasta zostało w znacznej mierze oparte na układzie osiedlowym i idei jednostki sąsiedzkiej, opracowanej przez A. C. Perry’ego w latach 20. XX w. dla Nowego Jorku. Model ten zakładał budowę osiedli („jednostek”) mieszkaniowych dla kilku tysięcy mieszkańców, z własnym lokalnym centrum, zaspokajającym wszystkie codzienne potrzeby – ze szkołą, biblioteką, sklepami, ośrodkiem opieki zdrowotnej oraz miejscami sąsiedzkich spotkań i wypoczynku. Idea planowania osiedlowego była po II wojnie wykorzystywana także w szwedzkiej urbanistyce i stąd trafiła do planowania słoweńskiego.

Pierwsze studia zastosowania modelu osiedlowego były prowadzone na Wydziale Architektury w Lublanie, pod kierunkiem arch. Edwarda Ravnikara. Już w pierwszych latach po wojnie jego studenci zaprojektowali osiedle Litostrojsko, jednak przewidziane dla niego funkcje centrum lokalnego (szkoła, przedszkole i sklepy) nigdy nie zostały zrealizowane. Mimo to plan jednostki sąsiedzkiej dla 5 tysięcy mieszkańców E. Ravnikara z zespołem (Majda Dobravec, Janez Lajovic, Janja Lap, Mitja Jernejec) z 1958 r. stał się podstawą dla myśli planistycznej i dalszego rozwoju miasta. Jednostkę zaprojektowano jako zorganizowaną wokół centrum ze sklepami, usługami, szkołami, żłobkami i obiektami sportowymi. Zróżnicowane pod względem wielkości i charakteru budynki miały być połączone w mniejsze zespoły wspólnymi przestrzeniami z placami zabaw. Bezigrajska Soseska 6 była pierwszą realizacją tego modelu, za którą nastąpiły kolejne, wznoszone aż do lat 80. XX w. Jednym z nich było to Savsko Naselje, obecnie jedna z najbardziej zielonych części Lublany. Tu także sercem całego założenia jest szkoła oraz przedszkole. Inne modernistyczne osiedla oparte na podobnych zasadach to m.in. Sisenska Soseska oraz osiedla dzielnicy Bezigrad². Ze względu na to ograniczenie inwestycji komercyjnych, moder-

nistyczny układ urbanistyczny oraz koncentrację osiedli wokół funkcji edukacyjnych i społecznych, osiedla te nie mają wyraźnie zarysowanych centrów lokalnych o charakterze zbliżonych do śródmiejskiego. Trudno wyróżnić tu tradycyjne przestrzenie publiczne, takie jak place czy skwery. Po odłączeniu się od Jugosławii i transformacji ustrojowej, w warunkach gospodarki rynkowej, powstały nowe ośrodki handlowe i usługowe. Funkcje handlowe w przypadku osiedli Bezigradu czy Nowego Fuzine zazwyczaj pojawiają się w postaci pawilonów handlowych z najpopularniejszymi sieciami marketów Mercator lub Spar. Miejsca spotkań to pawilony z barami, kawiarniami i restauracjami, skupionymi wzdłuż głównych ulic osiedli.

Centra uniwersyteckie

Życie akademickie odgrywa dużą rolę w funkcjonowaniu miasta, co widać wyraźnie w liczbie i rozmiarach ośrodków uniwersyteckich rozmieszczonych w różnych częściach Lublany. Część wydziałów i akademików znajduje się w ścisłym centrum, jednak inne rozproszone są na terenie całego miasta. Niektóre z nich mają formę kampusów, z akademikami i terenami sportowymi. Ze względu na liczbę studentów (ponad 35 tysięcy), którzy w pobliżu uczelni szukają także miejsca do spędzenia czasu, zjedzenia czegoś lub zrobienia zakupów, kampusy stają się czynnikami kształtowania specyficznych centrów lokalnych. Niektóre z nich powstają na styku terenów akademickich i mieszkaniowych. Przykładem tego może być centrum lokalne przy ul. Dunajskiej w dzielnicy Bezigrad. Po wschodniej stronie ulicy znajduje się kampus Uniwersytetu w Lublanie, z Wydziałem Ekonomii, Wydziałem Prawa, biblioteką i domami akademickimi. Po stronie zachodniej – osiedla mieszkaniowe, mieszana zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna, w tym „bloki” oraz późniejsze budynki z lat 90. Na granicy tych stref, przy samej ul. Dunajskiej znajduje się centrum handlowe, zlokalizowane w zespole budynków powiązanych z niewielkimi placami i dziedzińcami. Część z nich otwiera się na przestrzeń publiczną poniżej poziomu ulicy, ponieważ w latach 60. zbudowano podziemne przejście pod ul. Dunajską (brak jest przejścia naziemnego). Wiele lokali dostosowanych jest do potrzeb studentów (punkty ksero, bary ze specjalnymi zniżkami), jednak sklepy i lokale usługowe służą także mieszkańcom osiedli. Są tutaj także przystanki autobusowe, kioski i stacje rowerów miejskich.

¹ www.ljubljana.si/en/about-ljubljana/ljubljana-in-numbers/

² Modernist Neighbourhoods of Ljubljana, Museum of Architecture and Design, Ljubljana 2015.

Paryż

Magdalena Wrzesień

Od początku XXI wieku Paryż mierzy się z problemem spójnego rozwoju przestrzennego, którego kierunki mają zapewnić miastu i jego aglomeracji utrzymanie i wzmocnienie pozycji światowej metropolii. Należy przy tym pamiętać, że z uwagi na silnie scentralizowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną Paryża i wynikające z niej nierówności rozwojowe, odczuwalne zarówno w skali miasta, aglomeracji, jak i regionu, od wielu lat podejmowane są działania z zakresu polityki przestrzennej, mające na celu m.in. wprowadzenie policentrycznego modelu rozwoju. Jednym z tych działań była budowa tzw. nowych miast (villes nouvelles) odciążająca Paryż, a także redefinicja priorytetów w polityce mieszkaniowej, odtąd bardziej nakierowanej na wsparcie dążeń mieszkańców do posiadania domu/ mieszkania na własność, co w dużym stopniu przyczyniło się do niekontrolowanej suburbanizacji regionu podparyskiego i odpływu części mieszkańców z centralnych, śródmiejskich rejonów Paryża.

W tym kontekście polityka przestrzenna miasta wyrażona w Urbanistycznym Planie Lokalnym – Plan local d’urbanisme (PLU), będącym podstawowym instrumentem planowania przestrzennego w skali lokalnej, pośrednio odnosi się do zagadnień centrów lokalnych, rozumianych jako centra lokalnej aktywności ekonomicznej, społecznej i kulturowej. Plany PLU muszą być zgodne z dokumentem wyższego rzędu, „Schematem spójności terytorialnej”, zaś ich podstawowe ustalenia obejmują określenie stref zabudowy, wartości wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika zabudowy terenu. Co istotne, z punktu widzenia kształtowania i funkcjonowania rejonów „węzłowych”, które można określić jako centra lokalne, plan PLU określa szczegółowo zasady rozwoju dla poszczególnych działalności. W planie znajdują się informacje dotyczące możliwości zmiany użytkowania obiektów i terenów, dopuszczalnej wysokości budynków, wymogów architektonicznych (np. kształt, nachylenie dachu), koniecznych obiektów użyteczności publicznej. W PLU określa się również maksymalną gęstość zabudowy dla nowych i istniejących budynków.

Syntetyczne podejście w odniesieniu do kształtowania możliwości policentrycznej i zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym wyznaczenia ważniejszych lokalnych ośrodków aktywności, odbywa się m.in. od 2008 roku na

poziomie dyskusji o rozwoju metropolitalnym Paryża w ramach projektu Grand Paris, prowadzonego przez Miasto Paryż we współpracy z gminami sąsiadującymi. Prace te, zarówno w wymiarze merytorycznym, jak i częściowo operacyjnym, koordynuje specjalnie powołana państwowa instytucja pn. Atelier International du Grand Paris (www.ateliergrandparis.fr).

Le Centquatre-Paris („104”)

www.104.fr, 5 rue Curial, Paris (19e arr.) – m° Riquet

Le Centquatre (104) to wielofunkcyjne publiczne centrum lokalne o charakterze kulturalnym położone w 19. Dzielnicy Paryża. Zlokalizowane jest w obiekcie szczególnym ze względu na funkcję, jaką niegdyś pełnił, bo w XIX-wiecznym zabytkowym miejskim domu pogrzebowym. Poprzednio przypisany obiektowi numer adresowy 104 rue d'Aubervilliers, stał się inspiracją dla nazwy dzisiejszej placówki kulturalno-społecznej.

Centrum działające od 2008 roku znajduje się na działce o powierzchni liczącej 15 848 m², a powierzchnia całkowita obiektu wynosi 41 000 m². Na zlecenie miasta Paryża (dyrekcja ds. kultury) pracownia atelier Novembre w 2003 roku podjęła się zadania adaptacji budynku na potrzeby stworzenia centrum (nb.: koszt adaptacji wyniósł 70 mln euro). Architekci zaprojektowali nie tylko oprawę architektoniczną i rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, materiałowe etc., ale także zdefiniowali program tego zupełnie nowego przedsięwzięcia, nie mając właściwie żadnego innego punktu odniesienia w tym zakresie. Interdyscyplinarność kulturalna i artystyczna (jak również wprowadzanie innowacyjnych praktyk) określona została jako cel priorytetowy. Tancerze, plastycy, muzycy, uliczni artyści, projektanci, aktorzy, ogrodnicy, graficy znajdują tu przestrzeń do twórczego działania, przy czym docelowo założono pracę w ramach „kohabitacji”.

„Dobrze osadzony” w kwartale i jego okolicy, ośrodek ten został zaplanowany jako wyraźny sygnał – zaproszenie i zachęta skierowane do mieszkańców Paryża. Program funkcjonalno-przestrzenny podporządkowany jest funkcji kulturalnej. Centrum dysponuje szesnastoma atelier różnej wielkości z modułowym wyposażeniem, gdzie przewiduje się przyjęcie każdego roku 30–35 czasowych projektów artystycznych. Dostępne są także sale wielofunkcyjne na 200 i 400 osób. Poza tym „104” mieści 1900 m² powierzchni usług i sprzedaży, zaplecze dla artystów amatorów liczące 500 m², magazyny, 6 lokali mieszkalnych, parking na 162

miejsca usytuowany blisko obiektu, lokale techniczne o łącznej powierzchni wynoszącej ponad 2500 m².

Misję centrum odzwierciedla hasło „wszelka sztuka dla każdego”: projekt zakłada zapraszanie artystów wszystkich dyscyplin do tworzenia danych prac/dzieł, przy regularnym organizowaniu spotkań na zasadzie „drzwi otwartych” do ich pracowni, tak, by można było prześledzić drogę powstania obiektu/dzieła etc. „104” jest częścią sieci europejskich klubów i centrów artystycznych, które łączą zbieżne cele (tj. „Radial System” w Berlinie – ośrodek muzyczny zlokalizowany w dawnym budynku transformatorni na brzegu Szprewy; „Zone Attive” w Rzymie – od 2008 roku w dawnych rzeźniach miejskich działa centrum poświęcone innowacjom w sztuce; „Matadero” w Madrycie – to przekształcona na cele kulturalne perła architektury przemysłowej). Ośrodki te współpracują ze sobą, by wspólnie rozważyć, jakie jest miejsce i rola artysty w społeczeństwie, jakie są warunki tworzenia i modele funkcjonowania w świecie sztuki.

„104” to zarazem przedsięwzięcie ekonomiczne: w budynku znajduje się restauracja i kawiarnia, księgarnia, sklep prowadzony przez stowarzyszenie „Emaus” (produkty to darowizny, więc ceny są bardzo przystępne), a także piekarnia. Centrum jest przygotowane także na organizację kongresów, konferencji, spotkań i targów.. Ma także pełnić funkcję inkubatora przedsiębiorczości na rzecz społecznych i kulturalnych przedsięwzięć i firm zintegrowanych z artystycznym życiem centrum. Zakłada się, że „104” będzie mogła gościć na okres od 2 do 4 lat kilkanaście młodych firm wybranych przez zarząd centrum na podstawie jakości zgłoszonych projektów, uwzględniających synergię działań i potencjał współpracy z rezydującymi artystami oraz możliwość wykorzystania lokalnego zaplecza technicznego. Firmy te będą korzystać z profesjonalnego wsparcia na rzecz rozwoju działalności.

Projekt kulturalny jest wspierany przez zaplecze ekonomiczne, pozwalające na agregację typu działań biznesowych (sklepy, księgarnia, bar, restauracja etc.) lub wynajem miejsca na wydarzenia (targi, wystawy, konferencje biznesowe, pokazy mody etc.). Wymiar społeczny działalności „104” jest silnie wpisany w funkcjonowanie centrum, co ma swoje źródła jeszcze w decyzji o lokalizacji w 19. Dzielnicy Paryża. Jest to tzw. „trudna” dzielnica, borykająca się z wysokim bezrobociem, młodzieżą porzucającą edukację ze względu na niepowodzenia w szkole, a przede wszystkim z problemami wykluczenia społecznego, w tym konfliktami związanymi z dużą liczbą emigrantów. Dlatego też Le Centquatre współpracuje z przed-

siębiorstwami społecznymi w ramach zamówień publicznych, zatrudniając osoby w szczególnej sytuacji do obsługiwan recepcji, sprzedaży biletów, ochrony obiektu czy też obsługi komputera. Centrum prowadzi projekty artystyczne mające na celu zainicjowanie i dokonanie głębokiej, prawdziwej rehabilitacji obszaru (np. projekt Otwarte Ogrody Aeolusa). Najlichnieszą grupą wśród użytkowników „104” jest lokalna młodzież. Miejsce to – z racji swojej wielofunkcyjności i adaptacji na różne przedsięwzięcia – znacząco oddziałuje na rozwój lokalny.

Bercy Village/Paris

Bercy Village jest wielofunkcyjnym zespołem o charakterze handlowo-rozrywkowym położonym w 12. dzielnicy Paryża. Zespół ten jest centrum komercyjnym, zarządzanym i administrowanym przez spółkę Altarea COGEDIM. Centrum Bercy Village zostało oddane do użytku w 2001 r. i obecnie obejmuje zespół około trzydziestu sklepów i restauracji oraz kompleks kinowy, zaś całość zlokalizowana jest na powierzchni wynoszącej niemal 2,5 ha. Choć centrum Bercy Village bywa określane jako „atrapa małego francuskiego miasteczka w samym sercu Paryża”, to nie ma w nim nic fałszywego, nie jest teatralną dekoracją: zagospodarowanie tego obszaru, składające się na jedno z przedsięwzięć wielkiego projektu rewitalizacji 12. dzielnicy Paryża, oparte zostało na adaptacji do nowych funkcji zabytkowych magazynów winiarskich z końca XIX wieku.

12. dzielnica Paryża w tym rejonie (Bercy) pod koniec XX wieku przechodziła znaczące przekształcenia, których wyrazistym symbolem było m.in. otwarcie Palais Omnisports de Paris-Bercy (POBP) w 1984 r. utworzenie atrakcyjnego kompozycyjnie i programowo 14-hektarowego Parku Bercy ciągnącego się wzdłuż brzegu Sekwany oraz zlokalizowanie nowej siedziby Ministerstwa Finansów. W ramach kompleksowych i rozległych planów odnowy wschodniej części Paryża w 1990 r. miasto zorganizowało konkurs na zagospodarowanie dawnego terenu magazynów winiarskich z adaptacją obiektów zabytkowych. Laureaci konkursu, pracownia Valode & Pistre zaproponowała nowatorskie rozwiązanie: „Chcieliśmy stworzyć kontynuację istniejącej architektury, coś współczesnego połączyć z istniejącym”, mówi Denis Valode¹. „Niektóre z magazynów odtworzyliśmy, a za nimi, zaprojektowaliśmy wyższe budynki. Podstawowy układ przestrzenny ukierunkowany jest prostopadle do rzeki, ale są również przejścia i pasaże równoległe do Sekwany. Stop-

niowe zmniejszanie się skali zabudowy czytelne jest, kiedy dociera się ku centralnej ulicy. W innych pracach konkurso- wych zaproponowano przekrycie tej alei, ale my pozostawiliśmy ją jako otwartą, prawdziwą paryską ulicę pokrytą kostką brukową z oryginalnymi szynami w posadzce, służącymi niegdyś do transportu beczek wina”.

W Bercy Village dominują usługi i obiekty komercyjne (sklepy, restauracje), wzbogacone o program kulturalny: galerie sztuki, cykliczne imprezy, takie jak koncerty plenerowe, przedstawienia, etc.

Bercy Village jest centrum lokalnym dla mieszkańców dynamicznie rozwijającej się 12. dzielnicy. Właśnie w tym rejonie w ostatnich latach powstało i powstaje nadal wiele zespołów pierzejowo kształtowanej zabudowy wielorodzinnej, zwykle uzupełnionej o usługi w parterach i tworzącej przez to wielofunkcyjne ciągi uliczne. W tym kontekście Bercy Village, zwłaszcza dzięki sąsiedztwu z Parkiem Bercy (dla którego stanowi funkcjonalny „aneks” – znakomite zaplecze gastronomiczne w postaci restauracji, barów i kawiarni), a także np. pobliską Biblioteką Narodową (położoną już na drugim brzegu Sekwany, z kładką pieszą przerzuconą przez rzekę), staje się ważnym ośrodkiem usługowym o lokalnym charakterze. Jednocześnie projektantom udało się czytelnie powiązać układ funkcjonalno-przestrzenny zespołu z przestrzeniami publicznymi tak szczególnego otoczenia.

Nie bez znaczenia dla funkcjonowania centrum jest fakt, że część programu stanowią cele kulturalno-rozrywkowe, takie jak wielosalowe kino oraz galerie sztuki. Niepodważalną atrakcją, a zarazem czynnikiem mającym wpływ na budowanie i wzmacnianie lokalnej tożsamości, jest podkreślenie historii miejsca poprzez adaptację starych magazynów oraz kompozycyjne i materiałowe nawiązanie do ich charakteru i formy w obiektach współczesnych, przy zachowaniu umiarkowanej, przyjaznej skali. Najlepszym tego dowodem jest aranżacja pieszych przestrzeni publicznych – dawnych alejek i ścieżek między magazynami wina (w obrębie centrum obowiązuje zakaz ruch samochodowego). Tym samym przekształcenia tego rejonu mogą zostać nazwane modelową rewitalizacją, prowadzoną w oparciu o wartości dziedzictwa kulturowego.

Użytkownicy Bercy Village to głównie mieszkańcy tego rejonu 12. dzielnicy. Należy jednak zauważyć, że choćby z racji bliskiego położenia przy granicy administracyjnej miasta, a także dzięki dobrym połączeniom komunikacyjnym transportem zbiorowym, nie tylko z Paryżem, ale i z terenami

tworzącymi tzw. „koronę” Paryża, tj. z gminami bezpośrednio z nim sąsiadującymi, użytkownicy centrum to nie tylko społeczność lokalna.

Targi i targowiska spożywcze Paryża – lokalne centra czasowe, stałe i cykliczne

Targi i targowiska spożywcze, od wieków „bijące serca” Paryża, są charakterystycznym i nieodłącznym elementem jego pejzażu, współtworzącym jego historię i tożsamość. Są żywą tradycją miasta. Zróznicowane pod względem formy, asortymentu, jak i godzin otwarcia, reprezentują typ handlu „w sąsiedztwie”, w najbliższym otoczeniu miejsca zamieszkania i znacząco przyczyniają się do ożywienia gospodarczego danej okolicy. W sumie aż 69 targów spożywczych w Paryżu, organizowanych na wolnym powietrzu – w obrębie otwartego pasażu, placu, w obrębie głównych przestrzeni publicznych danej dzielnicy lub sąsiedztwa – oferuje mieszkańcom szeroki wybór świeżych produktów, a także drobne usługi. Zwykle otwarte są od godziny 7:00 rano do 14:30 w dni powszednie, a także od 7:00 rano do 15:00 w soboty i w niedziele. Ponadto w Paryżu zlokalizowanych jest 13 hal targowych, przystosowanych specjalnie do potrzeb kupców–przedsiębiorców, które otwarte są stale od wtorku do soboty przez cały dzień oraz w niedzielę rano. Do tej ogólnej liczby 82 targów spożywczych można dodać wyspecjalizowane rynki kwiatowe, odzieżowe, zoologiczne, również pchle targi, a także dwa targi sztuki, gdzie artyści oferują wykonane przez siebie dzieła (w soboty przy bulwarze Richard-Lenoir oraz w niedziele przy bulwarze Edgar-Quinet), cyklicznie odbywające się w danych dzielnicach. Dużym atutem targów jest dobra jakość produktów, która przekłada się na większą opłacalność. Najważniejszym zaś aspektem ich oddziaływania jest fakt, że targowiska pełnią funkcję „lokomotywy handlowej” – głównych ośrodków potencjału ekonomicznego dzielnicy, współtworząc i budując ten potencjał wspólnie z kupcami i przedsiębiorcami stale prowadzącymi działalność w danym miejscu. Pokazać to m.in. przypadek targu Saint-Honoré, który został najpierw zlikwidowany, a następnie na skutek protestów lokalnej społeczności, w tym lokalnych przedsiębiorców – właścicieli sklepów i usługodawców, został przywrócony w 2003 r.

Atrakcyjność i znaczenie targowisk, wysoko cenionych przez paryżan, bierze się przede wszystkim z silnej integracji w życiu lokalnej społeczności, gdzie pełnią funkcję prawdziwie animacyjną. Z tego względu, niezależnie od

tego czy rozpatrujemy targowiska organizowane cyklicznie (te przeważają), czy też zlokalizowane w halach targowych, z racji ich silnego wymiaru integracyjnego oraz znaczącego oddziaływania ekonomicznego na potencjał gospodarczy dzielnicy należy uznać je za centra lokalne.

Targi i targowiska Paryża od zawsze są tradycyjnym i niezwykle ważnym miejscem wymiany nie tylko towarów i usług, ale również idei, pomysłów, kultury i stylu życia. Kształtują strukturę funkcjonalno-przestrzenną danego obszaru, formują i animują życie społeczne stolicy Francji. Warto wspomnieć, że ich historia sięga aż V wieku – wówczas funkcjonował nieistniejący dziś targ Palu w sercu dzisiejszego Paryża na Ile de la Cité. W połowie XIX wieku w Paryżu istniało już aż 51 miejsc dostosowanych do organizowania regularnych targów. Aktualnie, wliczając targowiska wyspecjalizowane oraz te otwarte w godzinach popołudniowych, Paryż liczy 95 targowisk, gdzie łącznie swoją działalność prowadzi 9 000 handlowców i kupców.

One także podlegają zmianom, dostosowanym do dzisiejszego tempa życia. W związku z rosnącym popytem ze strony klientów – mieszkańców, ale także w odpowiedzi na potrzeby i ograniczenia związane ze zmieniającym się stylem życia, Miasto Paryż stworzyło targi popołudniowe, których funkcjonowanie ożywiło ekonomicznie daną okolicę oraz pozwoliło większości klientów na zaopatrzenie się w świeże produkty w ciągu tygodnia.

Każdy z targów ma swojego zarządcę, jest to bądź firma prywatna, bądź biuro miejskie właściwe do spraw handlu „obwoźnego” (Bureau du Commerce Non Sédentaire de la Mairie de Paris). Zarządcy zobowiązani są do odpowiedniego przygotowania zaplecza technicznego targów otwartych oraz do pobierania opłat od kupców zgodnie ze stawkami określonymi przez Radę Miasta Paryża. Na opłatę tę składają się koszty energii elektrycznej, zużycie wody, udostępnienie terenu. Koszty te nie obejmują np. sprzątnięcia terenu, ale do kasy miejskiej odprowadzana jest odpowiednia składka na potrzeby oczyszczenia terenu. Odpowiednia opłata związana z użytkowaniem terenu, rodzaj stawki za wynajem terenu pozostającego własnością miejską, przekazywana jest na rzecz miasta. Kontrakty z handlowcami, z których każdy dysponuje przypisaną mu, wydzieloną „działką”, każdorazowo demontowanym mobilnym modulem w obrębie ujednoliconego systemu w terenie wyznaczonym pod targowisko, podpisywane są na okres 6 lat.

¹ Valode & Pistre Architects, 2006, str. 88-99.

Polityka przestrzenna Warszawy a centra lokalne

Grzegorz A. Buczek

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy”, jako dokument określający politykę przestrzenną miasta, bez wątpienia powinno zawierać zapisy wskazujące optymalne rozmieszczenie centrów lokalnych. W tej publikacji zaprezentowany jest przebieg warsztatów poświęconych temu problemowi oraz rezultaty wykazujące m.in., jakie znaczenie dla mieszkańców naszego miasta mają takie lokalne centra, bez względu na to, jak one różnie są rozumiane. To zagadnienie nie było do tej przedmiotem szerszej publicznej dyskusji, chociaż problem lokalizacji centrów dzielnicowych i ponaddzielnicowych od dziesięcioleci jest ważnym tematem opracowań planistycznych. Jednak racjonalna, niestety już „historyczna” propozycja rozmieszczenia centrów ponaddzielnicowych (rejonu dworców południowego i zachodniego, tzw. „Kaskady”, rejonu skrzyżowania ulic Górczewskiej i Powstańców Śląskich oraz ronda Wiatraczna) prawie w całości (poza tą ostatnią lokalizacją) „poległa” w konfrontacji z „wolnorynkowym” podejściem dysponentów praw do terenów przemysłowych i pokolejowych, a przede wszystkim – z preferencjami i decyzjami deweloperów „galerii handlowych”, a formalnie – tzw. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Kolejne „podejście”, w dużym stopniu sankcjonujące rezultat tej konfrontacji, nastąpiło 10 października 2006 r., gdy Rada m.st. Warszawy uchwaliła „Studium UKIZP”, w którym rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, także tych wówczas jeszcze niezrealizowanych, było – w dużym stopniu – pochodną eksperckiego (tj. zespołu krakowskiego Instytutu Rozwoju Miast) opracowania, zamówionego przez Urząd Miasta w 2003 r.

W latach 2009-2014 Rada pięciokrotnie uchwałała zmiany „Studium”, w tym dwa duże „zestawy” tych zmian (uchwałami z dnia 7 października 2010 r. i 16 października 2014 r.), wprowadzając do tego dokumentu (m.in.) zapisy o możliwości dodatkowych lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (tzw. WOH-ów). Trwa jeszcze kolejna procedu-

ra zmian „Studium”, w którym także lokalizuje się następne WOH-y, z częściowym wykorzystaniem zamówionej przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Miasta Stołecznego Warszawy i sporządzonej przez firmę AECOM „Analizy możliwości budowy na terenie Warszawy nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego (tj. obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) wraz z prognozą skutków ich budowy w odniesieniu do 26 nowych lokalizacji”.

Rada m.st. Warszawy dwukrotnie potwierdziła aktualność polityki przestrzennej określonej w „Studium” (uchwałami z dnia 9 listopada 2010 r. i z 9 lipca 2015 r.), stwierdzając jednocześnie możliwość dalszych zmian tego dokumentu, z kilku wyszczególnionych powodów, jednakże w zakresie „nie naruszającym generalnych założeń i ustaleń Studium”. Wszystko wskazuje na to, że w wyniku obecnej procedury zmian „Studium” i następnej już zapowiadanej, kolejne tereny zostaną wskazane do „kierunkowego zagospodarowania” obiektami handlu wielkopowierzchniowego.

Polityka przestrzenna Warszawy określona w „Studium” bez wątpienia podtrzymuje jej policentryczną strukturę. Dość wspomnieć, iż w „Studium” na rysunku nr 14 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna. Kierunki zagospodarowania przestrzennego” zlokalizowanych jest (poza wielkoobszarowym „centrum miasta”) 10 „centrów dzielnic” (z czego 10 w lewobrzeżnej, a 6 w prawobrzeżnej Warszawie) oraz 35 „centrów lokalnych” (odpowiednio 18 i 17). Co prawda nie we wszystkich „centrach lokalnych” dopuszczono realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ale „Studium” określa wiele istniejących i „kierunkowych” lokalizacji takich obiektów poza oboma rodzajami centrów. Rezultaty warsztatów także nie są w tym zakresie jednoznaczne, tzn. nie wynika z nich, że „atrybutem” centrum lokalnego (tak jak jest ono rozumiane przez uczestników warsztatów) jest taki jego element jak WOH (wydaje się, że jest wręcz przeciwnie). Taka obserwacja to podstawa do ogólniejszego wniosku dotyczącego dalszych zmian „Studium Warszawy”, a mianowicie poważnej refleksji nad tym, czy określanie w dokumencie polityki przestrzennej miasta kolejnych lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² jest celowe w kontekście wynikających z warsztatów preferencji o innym, bardziej „złożonym” charakterze centrów lokalnych, bez wątpienia zawierających usługi handlu, ale odmienne od tych – wyraźnie tracących popularność, chociaż nadal konkurencyjnych dla handlu lokalnego – tj. realizowanych w dotychczasowej formule WOH-u.

Jak wiadomo, na mocy przepisów ustawy o planowaniu i za-

gospodarowaniu przestrzennym, zapisy „Studium” powinny uwzględniać zasady „Strategii rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku” (przyjętej przez Radę Miasta 24 listopada 2005 r., ale obecnie aktualizowanej). Jednym z jej pięciu celów strategicznych jest „Osiągnięcie w Warszawie ładu przestrzennego”² – najwyraźniej nadal nie zrealizowanym. Ma on być realizowany przez ustalenia „Studium”, m.in. takie, jak określenie warunków dla zorganizowania lokalnych przestrzeni publicznych. W konsekwencji, jak piszą autorzy tego dokumentu: „w Studium wskazano sieć przestrzeni reprezentacyjnych i ich powiązań mających istotne znaczenie w strukturze przestrzennej miasta oraz lokalne ciągi wielofunkcyjne, określając zasady ich zagospodarowania i uporządkowania”³. Jednak wśród sześciu celów polityki przestrzennej sformułowanych w „Studium”, w szczególności w celu „1. Zapewnienie trwałego ładu przestrzennego na obszarze miasta”⁴, nie wskazano takiego sposobu ich realizacji, który odnosiłby się wprost do wzmocnienia istniejących czy lokalizacji i realizacji nowych centrów lokalnych (takich, jak je rozumieją autorzy „Studium” oraz akceptujące je i potwierdzające jego aktualność kolejne Rady m.st. Warszawy). Zapewne odnośnie działania można przypisać następującym „zobowiązaniom” dotyczącym realizacji – poprzez odpowiednie zapisy „Studium” – ww. celu polityki przestrzennej Warszawy: „- wskazanie obszarów i określenie zasad dla tworzenia wielofunkcyjnych struktur urbanistycznych z uwzględnieniem obecnego stanu zagospodarowania i różnorodności funkcjonalnej obszarów; – określenie zasad porządkowania i kształtowania elementów tworzących strukturę przestrzenną miasta; – wyznaczenie obszarów koncentracji usług i zwiększenie udziału centrotwórczych funkcji miejskich, w szczególności w centralnych obszarach prawobrzeżnej Warszawy; – określenie standardów zagospodarowania poszczególnych obszarów miasta poprzez ustalenie granicznych parametrów”⁵. W rozdziale „Studium” pt. „Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów” wśród czterech zbiorów „głównych elementów kształtujących strukturę przestrzenną i krajobraz miasta” wskazano „centra dzielnicowe, centra lokalne, wielofunkcyjne centra handlowe – miejsca identyfikacji przestrzennej”⁶. W odniesieniu do centrów dzielnicowych i lokalnych przyjęto w „Studium” następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

„– w strukturze przestrzennej i krajobrazie Warszawy elementami identyfikacji przestrzennej będą centra dzielnicowe i centra lokalne; – bazą dla kształtowania centrów dzielnicowych i lokalnych będą istniejące zespoły obiektów o funkcjach usługowych lub ciągi usługowe lokalizowane w parterach budynków; – w strukturze przestrzennej i krajobrazie Warszawy elementami identyfikacji przestrzennej będą centra dzielnicowe i centra lokalne; – rejonami lokalizacji centrów dzielnicowych i lokalnych, wskazanymi w oparciu o podstawowe kryteria wyboru (tj. dogodne położenie w strukturze dzielnicy lub osiedla, dobre połączenia transportowe z centrum miasta i terenami mieszkaniowymi oraz dobre powiązania piesze z najbliższymi osiedlami, istniejące już zespoły obiektów o funkcjach usługowych lub administracyjnych) są: – centra dzielnicowe: centrum Bielania (rejon ul. Marymonckiej, Słowackiego i Trasy AK), centrum Żoliborza (rejon Placu Wilsona), centrum Bemowa (rejon ul. Górczewskiej i Powstańców Śląskich); centrum Mokotowa (rejon Dworca Południowego); centrum Ursynowa (rejon ul. KEN przy stacji Imielin); centrum Pragi Południe (rejon Ronda Wiatraczna); centrum Białołęki (rejon ul. Światowida i Modlińskiej); centrum Targówka (rejon ul. Św. Wincentego, Malborskiej i Głębockiej); centrum Wawra (rejon ul. Żegańskiej i Patriotów); centrum Wilanowa (rejon ul. Przyczółkowej, Wilanowskiej i Vogla); centrum Ursusa (rejon ul. Warszawskiej i Jagiełły); centrum Włoch (rejon ul. Popularnej i Al. Jerozolimskich); centrum Wesołej (rejon ul. Praskiego Pułku i Armii Krajowej); centrum Rembertowa (rejon ul. Wieczorkiewicza i Strażackiej), centrum Ochota (plac Narutowicza); [łącznie: w tekście „Studium” wskazano ich 15, podczas gdy na rysunku „kierunków zagospodarowania przestrzennego” zlokalizowano 16 – w tekście nie wyliczono centrum dzielnicowego w rejonie Dworca Zachodniego na Ochocie; charakterystyczne jest to, że autorzy „Studium” zignorowali fakt, że Warszawa ma 18, a nie 16 dzielnic, i nawet jeśli przyjąć, że niecelowe byłoby wyróżnianie centrum dzielnicowego w Śródmieściu, to brak takiego centrum w dzielnicach Wola i Praga-Północ, przy lokalizacji dwóch centrów na Ochocie, daje do myślenia]. – centra lokalne – rejonu lokalizacji wg symboli graficznych wskazanych na rysunku Studium nr 14. Dla tworzenia elementów identyfikacji przestrzennej w strukturze przestrzennej miasta – centrów dzielnicowych i lokalnych – istotne jest:

– zaakcentowanie centrów dzielnicowych i lokalnych, jako dominant (wyróżników) urbanistycznych o wysokich walorach architektonicznych, – ukształtowanie przestrzeni publicznych w obrębie wskazanych na rysunku Studium nr 14 centrów dzielnicowych i lokalnych tj.: – centrum dzielnicowe: Białołęka, Bielania (tzw. Serek Bielański), Pragi Południe (Grochowska), Włoch, Ursusa, Mokotowa (rejon Dworca Południowego), Wawra [łącznie: czy to oznacza – według autorów Studium i radnych Warszawy – że w pozostałych 9 centrach dzielnic te przestrzenie publiczne są już wystarczająco dobrze ukształtowane?]; – centrum lokalne: rejon Trasy Mostu Północnego na Bielanach, Plac Zawiszy, Radość, Falenica, rejon Annapola (Białołęka), rejon Trasy Mostu Północnego na Białołęce, w Ursusie [łącznie: wątpliwość podobna jak w odniesieniu do centrów dzielnic, z tym że dotycząca aż 28 centrów lokalnych, zwłaszcza jakości ich przestrzeni publicznych]; – lokalizowanie na ich obszarze funkcji sprzyjających integracji społecznej, zwłaszcza z zakresu administracji publicznej, handlu, kultury, oświaty, budownictwa mieszkaniowego; – kształtowanie pomiędzy centrami ciągów wielofunkcyjnych o charakterze usługowo-handlowym. Główne kierunki zmian i przekształceń centrów dzielnic i centrów lokalnych wymagają – wraz z ustaleniami: dla obszaru właściwej strefy funkcjonalnej, przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym z ich powiązaniami, ciągów wielofunkcyjnych, kierunków zmian i przekształceń w zakresie przeznaczenia terenów – realizacji w zagospodarowaniu przestrzennym poniższych ustaleń: – kształtowanie zabudowy centrów w sposób tworzący spójną kompozycję przestrzenną, podkreślającą rangę miejsca, między innymi poprzez wprowadzanie wysokiego standardu rozwiązań architektonicznych, technicznych i materiałowych, – uzupełnianie centrów dzielnic i centrów lokalnych zabudową wielofunkcyjną (usługową i mieszkaniową) o zwartej strukturze urbanistycznej i śródmiejskim charakterze z wytworzeniem pasaży usługowych wzdłuż ciągów ulicznych i placów; – lokalizowanie obiektów wielofunkcyjnych z dopuszczeniem funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2.000 m², na terenach wskazanych na rysunku Studium nr 14 pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do charakteru zabudowy śródmiejskiej (ochrona charakterystycznych struktur zabudowy);

– wykształcenie powiązań ciągami wielofunkcyjnymi pomiędzy centrami dzielnicowymi, a centrum miasta, wyposażonych w systemy transportu publicznego (metro, komunikacja tramwajowa, komunikacja autobusowa na wydzielonych pasach ruchu)”⁷. **Jak widać, w aktualnym dokumencie polityki przestrzennej Warszawy sformułowano wiele wymagań dotyczących kształtowania centrów dzielnicowych i lokalnych, jednak te dwa rodzaje centrów nie są wyraźnie zróżnicowane (poza lokalizacjami). Ponieważ jednak zapisy „Studium” nie działają „bezpośrednio”, istotne jest to, czy i jak te wymagania są realizowane przez formułowanie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących lokalizacje centrów, a także to, w jakim zakresie ustalenia te są współkształtowane przez społeczności lokalne uczestniczące w procedurach planistycznych określających prawo miejscowe dla tak ważnych elementów zagospodarowania i zabudowy wspólnych przestrzeni. Bo przecież właśnie te społeczności lokalne są najbardziej zainteresowane ich prawidłowym ukształtowaniem i funkcjonowaniem, czego dowiodły warsztaty.** Gdy analizować zapisy „Studium” dotyczące terenów, które są objęte graficznym oznaczeniem „centrum lokalne”, a także przywołując procedurę planistyczną sporządzania tego dokumentu w latach 2003-2006 (w której partycypacja społeczna miała znacznie bardziej formalny i ograniczony charakter niż to miało i ma miejsce w procedurach zmian „Studium”), to trudno uznać, iż wszystkie te 35 istniejących i wskazanych jako „kierunkowe” centra lokalne mają (lub mogą mieć w przyszłości) taki charakter, jak to zdefiniowano w warsztatach, a zwłaszcza że odpowiadają one wszystkim ośmiu kryteriom wypracowanym podczas dyskusji warsztatowych. Trudno oprzeć się wrażeniu, że organizatorzy warsztatów oraz ich uczestnicy termin „centrum lokalne” rozumieją nieco inaczej, niż autorzy „Studium” (i zatwierdzający je oraz potwierdzający jego aktualność radni trzech kolejnych Rad m.st. Warszawy). **Najwyraźniej autorzy „Studium” postrzegają je jako nieco „mniejsze” (czy uboższe funkcjonalnie oraz ograniczone przestrzennie) centra dzielnicowe, podczas gdy w warsztatach „centra lokalne” rozumiano raczej jako „miejsca szczególne”; ich „lokalność” była rozumiana dość dosłownie. Jeśli tak jest faktycznie, należałoby je nazwać nieco inaczej niż to zrobiono i zdefiniowano w obligatoryjnym dokumencie samorządu warszawskiego już 9 lat temu. Pomijając**

to „nieporozumienie terminologiczne” należy więc uznać, że rekomendacje warsztatowe dotyczą inaczej rozumianych „centrów lokalnych” niż owe 35 centrów lokalnych określonych i zlokalizowanych w „Studium”. Osiem kryteriów określających cechy, które powinny spełniać „centra lokalne” (czy raczej „definiujących pojęcie centrum lokalnego”) uczestnicy warsztatów przyjęli w wyniku dyskusji, najwyraźniej nie uznając za istotne, w jaki sposób definiowane jest centrum lokalne w treści „Studium”.

W podsumowaniu warsztatów stwierdzono, że kryteria te sformułowano „w celu ostatecznego wytypowania 10 miejsc, w których w pierwszej kolejności przeprowadzone zostaną konieczne inwestycje”⁷. Z wielkiego, ponad 250-elementowego zbioru miejsc wytypowanych jako „potencjalne centra lokalne”, po wizji lokalnej, ograniczono ten zbiór do „167 lokalizacji o bardzo różnicowanym potencjale, wykazujących cechy centrum lokalnego”. Następnie uczestnicy warsztatów wybrali 32 lokalizacje, które uznali za szczególnie istotne oraz posiadające „największe szanse osiągnięcia poprawy standardu przestrzennego przy przewidywanych nakładach”. Z kolei z tego podzbioru wytypowano 10 lokalizacji, które są rekomendowane do finansowania w pierwszej kolejności (w „pilotażu”), z uwzględnieniem wypracowanych w rezultacie warsztatów szczegółowych zaleceń, w tym zwłaszcza konsultacji społecznych. Słusznie zauważono, iż te „planowane działania, mające na celu wzmocnienie bądź wykształcenie centrów lokalnych, będą w każdym przypadku wymagały indywidualnego podejścia i dopasowania do specyfiki lokalnych potrzeb”.

Wracając jednak do aktualnego dokumentu polityki przestrzennej m.st. Warszawy: analizując rysunek nr 14 „Studium” prezentujący „kierunki zagospodarowania przestrzennego” można zauważyć pewną „nierównomierność” rozmieszczenia centrów lokalnych. Powstaje wobec tego pytanie, w jakim stopniu owych 32 wytypowanych w rezultacie warsztatów lokalizacji weryfikuje czy raczej uzupełnia (i w jakim zakresie) ów zbiór wskazanych w „Studium” 35 centrów lokalnych. Należało by uznać, że te wszystkie lokalizacje „warsztatowe”, które pokrywają się z lokalizacjami centrów lokalnych istniejących lub kierunkowych zawartymi w „Studium”, potwierdzają słuszność dotychczasowych decyzji polityki przestrzennej w tym zakresie i wskazują przede wszystkim na potrzebę „priorytetyzacji” działań planistycznych i realizacyjnych w rejonach tej zgodności, właśnie w celu „wzmocnienia bądź wykształcenia centrów lokalnych”. Być może ów planowany „pilotaż” powinien obejmować przede wszystkim te centra lokalne, które zlokalizowane są zarówno w „Studium”, jak wytypowane w trakcie warsztatów, chociaż pewna nierównowaga w rozmieszczeniu centrów lokalnych upoważniałaby preferowanie typowań

„prawobrzeżnych”. Szczególnie istotne byłoby przyspieszenie procedur sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ew. zmian planów nieaktualnych lub takich, których ustalenia byłyby zasadniczo odmienne od wniosków z warsztatów dot. szczegółów kształtowania centrów lokalnych w poszczególnych lokalizacjach), a wyniki warsztatów powinny posłużyć sporządzeniu wniosków do takich planów (ewentualnie uwag do projektów planów, w przypadku zaawansowanej procedury planistycznej obejmującej tereny takiego wytypowanego centrum lokalnego). Bez względu na to, jakie metody i narzędzia konsultacji społecznych są rekomendowane we wnioskach z warsztatów, należy pamiętać, iż składanie wniosków do (zmian) planów miejscowych oraz wnoszenie uwag do projektów (zmian) planów miejscowych wykładanych do publicznego wglądu pozostaje najmocniej prawnie i proceduralnie określoną metodą partycypacji społecznej w procesach decyzyjnych dotyczących gospodarowania przestrzeni (przy wszystkich zastrzeżeniach, jakie są zgłaszane do tej metody, w szczególności odnośnie do dość powszechnej arbitralności w rozpatrywaniu wniosków i uwag do dokumentów planistycznych, wspieranej rygorystycznym przepisem art. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o niezaskarżalności decyzji o ich rozpatrzeniu).

Z tego punktu widzenia szczególne znaczenie mają te „typowania” warsztatowe, które wskazują lokalizacje centrów lokalnych niemających swoich odpowiedników w zapisach „Studium”. W stosunku do nich należy rozważyć następujące scenariusze: – sprawdzenie, czy któraś z takich lokalizacji jest objęta trwającą procedurą zmiany „Studium” (co wskazywałoby na słuszność takiego postępowania), gdyż wnioski z warsztatów dotyczące takiej/takich lokalizacji powinny być wykorzystane do sformułowania ew. uwag do projektu zmiany „Studium”, którego wyłożenie do publicznego wglądu jest spodziewane jeszcze w 2015 r.; jeżeli któraś z wytypowanych lokalizacji nie ma odpowiednika ani w aktualnych zapisach „Studium”, ani w projektowanych obecnie zmianach tego dokumentu, to istotne jest sprawdzenie, jaki jest kierunek zagospodarowania przestrzennego określony w „Studium” dla terenów objętych taką wytypowaną lokalizacją, w celu wypracowania wniosków o potrzebie odpowiednich zmian „Studium”, jednak już w kolejnej zapowiadanej procedurze jego zmian. Złożenie takiego wniosku (wniosków) jest o tyle pilne, że rozpoczęcie tej procedury planistycznej jest spodziewane w najbliższych miesiącach.

Każdy kto zna wymagania dotyczące zawartości studium oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

Zieleń – element niezbędny w tworzeniu centrum lokalnego jako przestrzeni wzmó- żonych integracji międzyludzkich

Krzysztof Herman

Zieleń i elementy naturalne w społecznym życiu małych przestrzeni miejskich

Zieleń, a w szczególności drzewa to wg Williama H. Whyta jeden z głównych czynników wspomagających tworzenie „dospołecznonych” przestrzeni publicznych, niezwykle ważny składnik budujący miejsce. Wymienia on także inne naturalne elementy: światła, wodę i wiatr. Zgodnie z wynikami jego badań¹ przeprowadzonych w przestrzeni publicznej Nowego Jorku w latach 70. XX wieku (miasto o podobnym do Warszawy klimacie), większość osób, przez dłuższą część roku, wybiera przebywanie w miejscach nasłonecznionych – ale w miesiącach letnich, gdy robi się zabyt gorąco preferują przestrzenie choćby częściowo zacienione. W tym okresie ważną rolę odgrywają drzewa, które mają wyjątkową cechę – ich korony oferują półcień (tzw. światło migoczące), ale także wpływają na mikroklimat miejsca, podobnie jak woda, obniżając temperaturę i wprowadzając kojącą wilgoć do powietrza. Drzewa i zieleń mają jeszcze co najmniej jedną cechę, którą rzadko doceniamy – poprzez zmienność sezonową, pączkowanie i kwitnienie, przebarwianie, utratę liści, wprowadzają do przestrzeni publicznej miasta dynamikę pór roku. Większość elementów przestrzeni urbanistycznej nie posiada tej cechy zmienności, która przypomina nam o cykliczności przemian w przyrodzie i daje nam kojący psychikę, cieszący oko kontakt z naturą. Woda, zarówno dynamiczna fontanna, jak i statyczna tafla basenu, może stanowić miejsce zatrzymania wzroku, charakterystyczny obiekt przy którym chętnie staniemy, usiądziemy. W tym wymiarze ma właściwości podobne jak ogień – chętnie się na nią patrzymy, analogicznie jak na tłące się w kominku drewno.

przestrzennym i odnośnymi rozporządzeniami wykonawczymi przyzna, że język, którym sformułowano te warsztatowe „kryteria” określające centra lokalne różni się dość istotnie od języka określającego treści tych dokumentów planistycznych, a w konsekwencji – ich przyjmowanej przez władze lokalne formy. Wiadomo także, że skuteczność ustawowo określonej partycypacji społecznej w procedurach planistycznych, tj. składanie wniosków i wnoszenie uwag do studium i do planu miejscowego, w dużym stopniu zależy od sposobu redakcji takich wniosków i uwag. Mają one zazwyczaj większą szansę na ich uwzględnienie w treści studium i planu miejscowego, gdy ich język (a nawet „redakcja”) jest zbliżony do standardów formułowania ich zapisów i ustaleń, tak tekstowych, jak i graficznych. **Wydaje się, że znany sposób redakcji warsztatowych „kryteriów” nie wystarczy, aby na ich podstawie dostatecznie szczegółowo sformułować wnioski i uwagi do planów miejscowych obejmujących teren wytypowanych lokalizacji (bo nieco prostsze i „ogólniejsze” jest formułowanie wniosków i uwag do zmian „Studium”). Szczególne znaczenie będą miały w tych celach szczegółowe rekomendacje warsztatowe uwzględniające specyfikę wytypowanych lokalizacji i wynikające stąd konkretne wymagania. Być może powinny one być w pierwszej kolejności wykorzystane (o ile nie będzie to w sprzeczności z trwającymi procedurami planistycznymi) do wypracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej w trybie konkursu, w celu poddania jego rezultatów ocenie społeczności lokalnej. Dopiero taka koncepcja byłaby wartościowym materiałem do wypracowania szczegółowych wniosków do planu miejscowego oraz ew. uwag do jego projektu (jednak przy założeniu, że wcześniej taka lokalizacja „warsztatowa” byłaby potwierdzona odpowiednimi zapisami „Studium”).**

¹ Uchwała Rady m.st. Warszawy z 9 lipca 2015 r., par. 3, pkt 6.

² Strategia rozwoju m. st. Warszawy do roku 2020, Warszawa, sierpień 2005 r., s. 15.

³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – załącznik do Uchwały Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r., s. 80.

⁴ Ibidem, s. 82.

⁵ Ibidem, s. 82.

⁶ Ibidem, s. 96.

⁷ Ibidem, s. 99.

W czasie obserwacji prowadzonych przez badaczy Fundacji „Na Miejscu” najbliższe otoczenie fontanny na rynku Mariensztatu stanowiło najczęstsze miejsce, w którym przystają osoby przechodzące przez plac. Idący szybkim krokiem zwalniając na moment, dzieci chodzą po obrzeżach murku fontanny, dotykają rzeźb, balansują na krawędzi. W nowszych parkach pojawiają się interaktywne fontanny w posadzce, reagujące na ruch, pozwalające na przechodzenie pomiędzy strumieniami wody, są przestrzenią do zabawy i oferują ochłodę, pełniąc niekiedy funkcję kurtyny wodnej.

Kolejny czynnik o którym mówi Whyte to wiatr. Miejsce, przestrzeń publiczna, w którym mają przebywać duże grupy ludzi, powinna być osłonięta od wiatru, ale nie pozostawać bez cyrkulacji powietrza. Zieleń – drzewa, krzewy i tworzone z nich żywopłoty mogą stanowić bariery wydzielające wnętrza w szerszej przestrzeni, jednocześnie częściowo zatrzymując wiatr, a także wprowadzając większy komfort akustyczny.

Nagromadzenie wielu korzystnych dla miejsca elementów dodatkowo wzmacnia oddziaływanie każdego z nich; ten efekt nazywany jest triangulacją. Jeżeli obok fontanny będą odpowiednio ustawione ławki, stragan z lodami, kawiarniany ogródek pod „zielonym okapem” koron drzew, a w zasięgu wzroku dobrze zaprojektowany plac zabaw, to w takiej grupie każdy z obiektów będzie miał większe znaczenie dla atrakcyjności miejsca niż realizowane osobno, wyraźnie od siebie odgrudzone.

Jednym z „bohaterów” raportu stworzonego przez Whyte’a był park kieszonkowy (pocket park) zaprojektowany przez Hideo Sasaki i Harmona Goldstone’a – Greenacre Park. Wciśnięty pomiędzy budynki na 51. ulicy na Manhattanie niewielki skrawek miejskiej zieleni oferuje bardzo dużo jak na nieco ponad pięćset metrów kwadratowych powierzchni m.in.: wysoki wodospad, cień pod koronami drzew, bardzo wiele zróżnicowanych miejsc do siedzenia, kawiarenki i przede wszystkim możliwość odpoczynku i oddechu w środku gęstej tkanki miejskiej. Dzięki wodospadowi tworzy się w tej małej przestrzeni niezwykła atmosfera akustyczna i specyficzny, wilgotny mikroklimat, a lekkie krzesła są przedstawiane przez użytkowników parku w dowolne miejsca, co dynamizuje układ przestrzeni i pozwala na samotny odpoczynek, jak i spędzanie czasu w większych grupach¹. Whyte zauważa też ważną dla tej przestrzeni relację pomiędzy wnętrzem miniparku a ulicą. To na ulicy toczy się „teatr życia” – przebywając w kieszonkowym parku, usadowieni na niewielkim podwyższeniu terenu, będąc odizolowani od zgiełku nadal możemy obserwować ten dynamiczny spektakl toczący się kilka metrów dalej. Greenacre Park zawsze

lokuje się wysoko w prowadzonym przez biuro Project for Public Spaces rankingu najlepszych przestrzeni publicznych na świecie. Badania, o których mowa powyżej tworzyły podstawę metodologii „placemaking”, wykorzystywanej przez wspomnianą organizację Project for Public Spaces w społecznej rewitalizacji przestrzeni publicznych. Organizacja szczyti się wieloma udanymi transformacjami miejsc o niewykorzystanym potencjale w żywe, gospodarowane przez wspólnoty, centra lokalne. Takim miejscem w Nowym Jorku stał się chociażby Bryant Park.

Park osiedlowy, zieleniec jako centra lokalne?

Tereny zieleni w mieście muszą być zróżnicowane: parki rekreacyjne, założenia historyczne, osiedlowe zieleńce, parki kieszonkowe i ogrody społecznościowe. W Warszawie wiele z nich już dziś jest lepiej lub gorzej funkcjonującymi centrami lokalnymi.

Na Mokotowie obok zabytkowych parków (np. Królikarnia wraz z Parkiem Arkadia), terenów rekreacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym (Pola Mokotowskie) mamy także zielony skwer Broniewskiego „Orszy” oraz skwer Stonimskiego. Na Rakowcu zlokalizowany jest zarówno park cmentarz Mauzoleum Żołnierzy Radzieckich, jak i zatopiony w osiedlu lokalny park Zastawa Malickiego.

Ten ostatni został zaprojektowany jako centralne miejsce osiedla, z oczkiem wodnym (stawem), stanowi punkt ogniskowy całego kompleksu mieszkaniowego. Zieleń między blokami, ta najbliższa mieszkańcom, widoczna z okna i pozostawiona im częściowo pod społeczną opieką miała, niczym strumienie płynące z wielu wzgórz, wlewać się do środka osiedla i znajdować swoją kulminację w okolicach stawu. Staw ten, który istniał tu przed budową osiedla, został uratowany przez architektów, w tym głównego projektanta – Zastawę Malickiego, przed zasypaniem i zabudową, czego oczekiwały ówczesne władze, chcąc zwiększyć liczbę budynków i mieszkań. Park Malickiego jest dziś jednym z najlepszych warszawskich przykładów terenu zieleni jako lokalnego centrum dużego osiedla. Sam stanowi „zieloną oazę” z bardzo zróżnicowaną zielenią. Obok dużych drzew znajdziemy tu niższe, pięknie kwitnące drzewa owocowe, krzewy oraz roślinność przywodną. W pobliskich budynkach, na obrzeżach parku, znajduje się m.in. Dom Kultury Rakowiec, żłobek, poczta. Jego atutami są umiejscowienie, zieleń, woda, ale nie jest on też miejscem „skończonym” – wymaga niewątpliwie pewnych działań rewitalizacyjnych – straszą zaniedbane boiska, brakuje obiektu gastronomicznego (niewielkiej kawiarni czy nawet tymczasowych stoisk). Konkurencję (choć wole mówić o uzupełnieniu jego funkcji) stanowi oddalona kilkadziesiąt metrów od parku ul. Pruszkowska – ciąg handlowo-usługowy, równie popularny wśród mieszkańców, co

park. Można zatem debatować, czy to centralnie zlokalizowany, uspołeczniony, otoczony budynkami o publicznych funkcjach park Malickiego czy ul. Pruszkowska ze swoim, narosłym po 1989 r. handlowym charakterem jest centrum lokalnym Rakowca. Może warto traktować je wspólnie, zakładając, że centrum lokalne nie jest punktem, a pewną nieformalną przestrzenią codziennego życia, wynikającą z potrzeb i przyzwyczajęń mieszkańców, nie ograniczoną do formy urbanistyczno-krajobrazowej parku, skweru, placu czy ulicy.

Mokotowski skwer Broniewskiego „Orszy” ma być może jeszcze większy potencjał jako centrum lokalne. To typowy zieleniec – przestrzeń z dużą ilością roślinności, położona zarówno w osiedlu, jak i bezpośrednio przy dużej ponadlokalnej ulicy, otoczony z trzech stron pierzejami budynków (znajdują się tu sklepy, apteka, cukiernia, lodziarnia, restauracja a na samym skwerze wolnostojące pawilony gastronomiczne). W Śródmieściu ciekawą przestrzenią, której wymiar centrum lokalnego warto omawiać, jest plac Grzybowski, który do niedawna był oazą zieleni z tymczasowym Dotleniaczem, a dziś jest bardziej doinwestowanym „miejskim salonem”, choć nadal dość zielonym (bardzo udane rabaty, ciekawy element wodny) miejscem spotkań i aktywności.

Zieleń jako nośnik „nieformalnego” ducha miejsca – poczucie bycia u siebie i bezpieczeństwo

Wspomniany plac Grzybowski, szczególnie ten sprzed ostatniej modernizacji i istniejący tam efemerycznie „Dotleniacz” Joanny Rajkowskiej, przypominają o kolejnych ważnych właściwościach zieleni, które powinny być istotne w kontekście kształtowania centrów lokalnych. Te właściwości to m.in. tworzenie nieformalnej atmosfery, która zbliża ludzi i uniwersalność (przyciąganie osób w różnym wieku, grup społecznych, różnych zawodów itp.). Zieleń może być wspaniałym sojusznikiem w kreowaniu wspólnoty lokalnej i poczucia „bycia u siebie”. Prawie wszystkie znane mi (warszawskie) programy lokalnej partycypacji w projektowaniu, rewitalizacji przestrzeni, zakładały element wspólnego „zazieleniania” przestrzeni. Okazuje się, że zieleń jest nie tylko popularnym, ale i skutecznym, wdzięcznym, bardzo intuicyjnym narzędziem animacji i włączania mieszkańców w decydowanie o swojej najbliższej przestrzeni. Te metody stosowane są dziś, pod różnymi nazwami i w różnych „odcieniach”: partyzantka ogrodnicza, ogrodnictwo społecznościowe, wspólnotowe – ale odnoszą się do tych samych cech zieleni, które doceniali projektanci WSM-ów³ czy Północnego Ursynowa, na których o zieleń pod blokami przez dziesięciolecia dbali lokatorzy z parterów budynków. Jednym z „przykazań” metody

społecznej rewitalizacji i tworzenia miejsc „placemaking” jest zresztą nieprzypadkowo „zaczniemy od petunii!”⁴.

Jeżeli przyjmiemy, że jedną z najistotniejszych cech centrum lokalnego jest jego tożsamość budowana przez zaangażowanie mieszkańców w bezpośrednie tworzenie miejsca, to należy szczególnie przyglądać się miejscom zmienianym „oddolnie”. Obok faktu istnienia spółdzielni, stowarzyszeń, lokalnych klubów, kół zainteresowań (itp.) jedną z form sprawdzenia prawdziwego, „fizycznego” zaangażowania w gospodarowanie przestrzenią jest stan zieleni (np. na osiedlu). Przyzwyczailiśmy się do tego, że zieleń w przestrzeni publicznej nie jest wspólna, a raczej administrowana zdalnie – sadzona, przycinana, koszona przez pracowników firm obsługujących urząd miasta, dzielnicy czy spółdzielnię. Wiąże się to, w zależności od miejsca, z dobrym, podstawowym lub niskim poziomem utrzymania zieleni. Jeżeli jednak obserwujemy, że w przestrzeni pojawiają się malwy, słoneczniki, niewielkie kwiatowe rabaty – elementy „ponadstandardowe” i spontaniczne, które realizowane są przez samych mieszkańców – indywidualnie lub wspólnie – można doszukiwać się większej dojrzałości, przygotowania pojedynczych osób lub wspólnot do zaangażowania się w lokalną odpowiedzialność za miejsce.

Zarówno poczucie odpowiedzialności wspólnoty za miejsce, jak i sama obecność zieleni może przełożyć się na poczucie bezpieczeństwa. W raporcie opublikowanym przez Kathlen Wolf z University of Washington⁵ czytamy, że obecność zieleni w przestrzeni publicznej, a szczególnie w osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych w centrach miast, może się przyczyniać do zwiększonego poczucia bezpieczeństwa, mniejszej ilości incydentów kryminalnych, mniejszej agresji i brutalnych zachowań. Badania pokazują, że statystyczna korelacja pomiędzy obecnością zieleni i bezpieczniejszymi, lepiej funkcjonującymi społecznościami lokalnymi jest dość jednoznacznie pozytywna. Według Wolf duże drzewa i zadbana niska roślinność mają moc przekształcania jałowych przestrzeni miejskich w przyjazne miejsca, w których umacniają się więzi pomiędzy mieszkańcami, wzmacnia nieformalny nadzór i możliwość zapobiegania przestępstwom.

¹ W. Whyte, *Social Life of Small Urban Spaces*, Project for Public Spaces, Nowy Jork 1980.

² K. Herman, *Mini w mieście, „Zieleń to Życie”*, styczeń-luty 2014, s. 76-79.

³ B. Brukalska, *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Wyd. Ministerstwa Odbudowy, Warszawa 1948.

⁴ Jak przetworzyć Miejsce. Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych, Project for Public Spaces, Inc. Wydanie polskie: Fundacja Partnerstwo dla Środowiska 2010.

⁵ K. Wolf, *Crime and Public Safety. How Trees and Vegetation Relate to Aggression & Violence*, 2010. Za: [depts.washington.edu/hwhb/Thm_Crime.html](https://www.washington.edu/hwhb/Thm_Crime.html)

Architektura Czynna

Ewa Rudnicka

Jedną z możliwości aranżacji miejskiej przestrzeni publicznej jest wykorzystanie rozwiązań tzw. architektury tymczasowej. Mimo długiej tradycji, termin ten brzmi pejoratywnie. Dlatego na wstępie pragnę wprowadzić określenie **Architektura Czynna**, która nawiązuje do pojęcia **Kultury Czynnej** – idei realizowanej przez Teatr Laboratorium Jerzego Grotowskiego w latach 70.

Instytut Grotowskiego na podstawie tekstów i wystąpień Grotowskiego i związanych z nim osób, tak opisuje kulturę czynną: „Wyraastała z opozycji wobec kultury „biernej”, odbiorczej, polegającej na zapoznawaniu się cudzymi dziełami. Jej zasadą było podejmowanie własnych aktów kreatywnych, nie konsumowanie cudzych wytworów, ale aktywne uczestnictwo w procesie twórczym. W kontekście sztuk przedstawieniowych postulowano przede wszystkim odejście od wyraźnego podziału na osoby działające (aktorów) i widzów, który stanowi podstawę tradycyjnego rozumienia teatru. Dążąc do jego likwidacji, Grotowski podejmował działania określone mianem „teatru uczestnictwa”, w których osoby przybywające z zewnątrz nie obserwowwały ustrukturuowanych i wyćwiczonych wcześniej akcji aktorów, ale pod kierunkiem liderów brały udział w przygotowanych przez nich doświadczeniach”.

Ta definicja świetnie opisuje Architekturę Czynną; wystarczy zamienić kulturę na architekturę, a aktorów i widzów na projektantów i użytkowników i powstaje nam obraz działań, w którym architektura budynków jest tylko pewnym narzędziem, a nie dziełem finalnym, w którym na pierwszy plan wysuwa się użytkownik i funkcja „skrojona” na jego potrzeby.

Aby mieć obraz, czym jest ten rodzaj projektowania, trzeba określić osobę architekta. W przypadku Architektury Czynnej jest on Architektem Kreatorem Przestrzeni a nie Architektem Inżynierem. Materiały, którymi się posługuje nie zawsze są namacalne, kształtuje otoczenie nie tylko z betonu, ale przede wszystkim przestrzenie społeczne, których nie ogranicza żadna ściana czy mur. Architekt Kreator jest osobieście, fizycznie i emocjonalnie związany z projektem. Jego nadrzędny cel to wrażliwe określenie potrzeby i funkcji. Ma on uzupełniać pracę Architekta Inżyniera, nadać ludzki wymiar przestrzeni, którą ten drugi projektuje za biurka, często nawet nie widząc jej inaczej niż na zdjęciach czy na mapach, a na pewno nie znając jej lokalnego charakteru, funkcjonowania, związanych z nią sentymentów. Tu zaczyna się rola Architekta Kreatora, który z pomocą socjologa, często też animatora kultury czy lokalnego społecznika ma stwo-

rzyć kontekst ukazujący potencjał danego miejsca. Ta stworzona na potrzeby określonego projektu grupa uwypatnia tożsamość lokalną, tworzy z pojedynczych mieszkańców (którzy się co dnia mijają, spotykają w sklepie spożywczym) społeczność, która się z tym „swoim” miejscem identyfikuje. Dzięki aktywności lokalnej ludzie zaczynają bardziej dbać o swoje miejsce zamieszkania, tworzą się między nimi więzi społeczne, których jak wykazują badania nie ma lub są bardzo słabe.

Mając pewne wyobrażenie o twórcach, realizatorach Architektury Czynnej, należy poznać zróżnicowane narzędzia, którymi się ta architektura posługuje.

Czasowość – obiekt może pełnić swoje funkcje kilka tygodni, miesięcy, ale dotychczasowe doświadczenia wskazują, że okres ten nie powinien trwać dłużej niż 3 lata. Nie wynika to z prawa budowlanego czy innych narzuconych norm, ale głównie z praktyki – w pewnym momencie rozwiązanie staje się trwałe, a w końcu nie taki ma cel.

Przykład: Deja-vu. Eine Temporäre Buhne, 2011
projektant: Peter Fattinger, Austria
Rodzaj małej sceny/pawilonu ze skrzynek na butelki, który można było w dowolny sposób modelować, a po zakończonym wydarzeniu bardzo szybko rozebrać.
www.fattinger-orso.com/projects/dejavu.html

Sezonowość – obiekt może być zaprojektowany jedynie na konkretny sezon, a poza nim magazynowany. Wtedy użytkownicy mogą z niego korzystać przez wiele lat, a przestrzeń w której się pojawia może o każdej porze roku mieć nadane jeszcze inne funkcje.

Przykład: Kitchen Monument, 2006
projektanci: Raumlabor, Niemcy
Dmuchana struktura, która w łatwy sposób przemieszcza się po Europie, aby służyć jako okazjonalna sala spotkań w przestrzeni miejskiej. Poza sezonem składowana w magazynie; ma gabaryty około 4 m x 3 m x 3 m.
www.raumlabor.net/kuchenmonument/

Mobilność – jest to cecha, która pozwala na wykorzystanie danego komponentu w wielu miejscach miasta, co więcej daje możliwość przetestowania danej funkcji, która może być inaczej odbierana w różnych kontekstach.

Przykład: RUMB, 2011
projektanci: Natalia Romik, Ewa Rudnicka, Polska
Instalacja rozkładana za pomocą 10 rowerów z przyczepkami – daje możliwość transportu małego pawilonu w dowolne miejsce. W jego skład wchodzi siedzenia, system nagłaśniający, sprzęt do grillowania i narzędzia do naprawy rowerów.
www.artboomfestival.pl/pl/80/3/55/ZOM-RUMB

Plastyczność materiałów – najczęściej do budowania obiektów Architektury Czynnej wybierane jest drewno ze względu na relatywnie nieduży koszt, łatwość obróbki i możliwość recyklingu. Można użyć pewnych gotowych elementów czy całych prefabrykatów – ważne, aby miały rozsądną cenę w stosunku do skali projektu i nie wymagały ciężkiego sprzętu do realizacji. Projekt musi zachować „ludzką” skalę.

Przykład: M3, 2011
Projektanci: Stowarzyszenie ODBLOKUI, Polska
Projekt pawilonu nawiązującego do typu mieszkań tzw. M3, zbudowany w 7 dni przez 6-osobową ekipę budowlaną (wykorzystano drewno i elementy poliwęglanu komorowego). Koszt całkowity 40 000 zł. Prosta konstrukcja umożliwiła udział w budowie członkom stowarzyszenia – młodym architektom, grafikom i aktywistom.
www.odblokuj.org/M3/m3.htm

Uniwersalność funkcji – projekt powinien mieć zróżnicowane funkcje, skierowane do różnych odbiorców, optymalnie ze wszystkich przedziałów wiekowych. Komponenty Architektury Czynnej powinny generować pewien program uniwersalny/permanentny, który może być wykorzystywany przez mieszkańców cały czas np.: fontanna, plac zabaw, siedziska etc., jak również dawać możliwość wprowadzania elementów czasowych, np.: targowisko, projekcja filmu, zajęcia sportowe.

Przykład: Ufo na placu Na Rozdrożu, 2011
projektanci: EXYZT, Polska
Przypominająca kształtem UFO instalacja architektoniczna „wyglądała” wokół fontanny. Powstały: basen, bar, ponadto parkiet, gdzie odbywały się potańcówki dla seniorów a zaraz po nich zawody deskorolkowe dla młodzieży, projekcje filmów i debaty. Poza programem rozrywkowym miejsce było dostępne dla wszystkich mieszkańców, którzy mogli przyjść, usiąść, schronić się przed letnim słońcem i skorzystać z basenu.
www.exyzt.org/ufo/

Funkcje społeczne z elementami komercyjnymi – o ile dotychczasowe obiekty Architektury Czynnej w Polsce były realizowane ze środków publicznych na kulturę, to patrząc na ciągle rosnące potrzeby miast i ich mieszkańców i wiecznie niedostateczne fundusze należy szukać rozwiązań, które umożliwiłyby chociaż częściowe pokrycie nakładów czy kosztów bieżącej obsługi i mediów. Sugerowane, aczkolwiek nie obligatoryjne, jest zaprojektowanie usług handlowych, w postaci np.: kawiarni. Rolą operatora jest dopilnowanie, aby sprzedawany asortyment miał przystępne ceny i nie tworzył bariery dla potencjalnych odwiedzających, a przede wszystkim, aby nie czuli się oni zobligowani do kupienia czegokolwiek jako warunku korzystania z przestrzeni.

Przykład: Les Grandes Tables de l’île, 2011
projektanci: 1024 Architecture, Francja

Efemeryczna restauracja na wyspie Seguin w Boulogne-Billancourt pod Paryżem. Zbudowana na terenie przygotowywanym pod budowę olbrzymiego kompleksu mieszkaniowo-handlowego. Inwestor udostępnił miejsce na wydarzenia kulturalne, które były częściowo finansowane z dochodów restauracji.
www.1024architecture.net/en/2010/05/les-grandes-tables/

Dostępność – obiekt musi być ogólnodostępny, otwarty, bezpłatny, jeśli monitorowany, to w dyskretny sposób. Wyjątkiem mogą być projekty, do których realizacji wykorzystywany jest kosztowny sprzęt lub gdy obsługa śpi na miejscu.

Przykład: City Island, 2010
projektanci: EXYZT, Hiszpania
Instalacja architektoniczna z basenem, barem, boiskiem do koszykówki i placem zabaw. Projektanci, którzy jednocześnie obsługiwali obiekt spali w nim, stąd potrzeba ogrodzenia i zamknięcia w godzinach od 24:00 do 7:00.
www.exyzt.org/city-island/

Architektura Czynna jest pewnego rodzaju **testerem** przestrzeni. Dzięki niej możemy sprawdzić, czy przewidziane funkcje rzeczywiście są dobrze zaprojektowane, czy odpowiadają potrzebom przyszłych użytkowników. Tworzy realne wytyczne do projektowania rozwiązań stałych w danym miejscu lub w jego bezpośrednim otoczeniu. Odnosi się do określonego obszaru, które jest w ramach naszych zainteresowań.

Inną zaletą takiego sposobu działania jest **możliwość dostosowania** się do bardzo szybko zmieniającej się rzeczywistości. Dostęp do technologii bardzo zmienia życie codzienne i nasze zwyczaje. Dziś, żeby mieć dostęp do informacji, a nawet kupić pralkę czy mleko nie musimy nawet ruszać się z domu. Przestrzeń publiczna powinna być na tyle atrakcyjna, by „wyciągnąć” mieszkańców z domu i zachęcić do sąsiedzkiej aktywności, a przynajmniej do spaceru. Funkcje takie jak handel i jego dostępność są w dzisiejszych czasach drugorzędne i mogą być pretekstem, ale nie celem samym w sobie.

Obiekty Architektury Czynnej dzięki czasowości, prostym materiałom jak np. drewno mają nieformalny charakter. Do tych mieszkańców, którzy nie uczęszczają do instytucji kultury, bibliotek itp. należy dotrzeć w sposób nienarzucający się, czasem wchodząc im na podwórka, a czasem budując coś niedaleko sklepu czy przystanku. Takie miejsca często nie mają drzwi, które mogą odstraszać, nie mają bileterów, ochroniarzy – dają poczucie dostępności, a przede wszystkim równości w tym dostępie.

Podsumowując, jeśli chcemy tworzyć nowoczesne miasto odpowiadające na rosnące potrzeby mieszkańców, należy stosować w przestrzeni publicznej rozwiązania dające im poczucie wpływu na swoje

otoczenie. Z ograniczoną instytucjonalizacją, otwarte, dostępne dla niepełnosprawnych, osób starszych i matek z wózkami. Miasto przewidujące uczestnictwo mieszkańców w procesie przygotowania do projektowania lub w już gotowej realizacji poprzez budowanie programu działania określonej inwestycji.

Trzeba pamiętać, że 2015 rok to nadal czas nauki i przyzwyczajania do pewnych modeli działania, które próbujemy zaszczyć z zachodu. Nie wszystkie zachodnie modele sprawdzają się w naszej środkowo-wschodniej rzeczywistości. Śmiało jednak możemy korzystać z tych doświadczeń, kontynuując dyskusję na ich temat już na rodzimym terenie.

Chcąc tworzyć społeczeństwo obywatelskie, a przynajmniej społeczeństwo odpowiedzialne, należy dać mieszkańcom możliwość ingerencji w otaczającą ich przestrzeń. Architektura Czynna daje takie możliwości.

¹ www.grotowski.net/encyklopedia/kultura-czynna

Warszawa Lokalna

**Koalicja Miasto Wspólna Sprawa:
Otwarty Jazdów
Inicjatywa Mieszkańców Kultura
na Sielcach
Inicjatywa Osiedle „Przyjaźń”
Projekt Ursus Zakłady
Praskie Stowarzyszenie Mieszkańców
„Michałów”
Mokotowska Grupa Rowerowa
Stowarzyszenie „Moja Narbutta”
Stowarzyszenie Ochocianie
Nasze Odolany
Wolska 58/Skwer „Sierpnia 1944”
Czerniakowska Bis – Zmieńmy Projekt
Stowarzyszenie Nowy Żoliborz
Stowarzyszenie Rembertów
Bezpośrednio**

Politycy i naukowcy, samorządowcy i dziennikarze ramię w ramię narzekają na niski poziom kapitału społecznego w Polsce od czasu, gdy w połowie lat 90. termin ten przebojem wdarł się do dyskursu publicznego. Ten deficyt sprawia,

że w Polsce trudno jest prowadzić interesy, szwankuje innowacyjność, a widoczne gołym okiem podziały społeczne jeszcze bardziej się pogłębiają. Dużo mówi się o potrzebie wzmacniania kapitału społecznego – niewiele natomiast o tym, jak to zrobić. Dane statystyczne niezmiennie pokazują niski poziom wzajemnego zaufania i niski poziom zaangażowania społecznego w Polsce¹. Wynika z nich, że raczej mijamy się, niż żyjemy razem.

Jeśli jednak spojrzymy na Warszawę i inne miasta, widać, że od kilku lat aktywność społeczna wyraźnie rośnie. Liczne święta sąsiedzkie pokazują, że nie tylko chcemy ze sobą spędzać czas, ale także chcemy robić to w miejscu swojego zamieszkania. Czy to możliwe, że właśnie na poziomie mikrowspólnot (sąsiedztwa, okolicy, osiedla) zaczyna bić źródło, które może stać się stałym dopływem kapitału społecznego? Jeśli tak jest w rzeczywistości, to celem administracji samorządowej oraz ekspertek i ekspertów powinno być opracowywanie i wdrażanie rozwiązań, które będą sprzyjały wzmacnianiu wspólnot lokalnych.

Właśnie z potrzeby wzmacniania lokalnych społeczności powstała nasza koalicja „Miasto Wspólna Sprawa” – nieformalna koalicja oddolnych warszawskich inicjatyw mieszkańców. Łączy nas wizja miasta, które jest dobrem wspólnym i egalitarnym, w którym każdy czuje się u siebie. Jest to miasto będące demokratyczną agorą, gdzie głos i wola mieszkanki i mieszkańców są decydujące. Do współpracy zapraszamy wszystkich, którzy w swoich lokalnych środowiskach podejmują wysiłek na rzecz wspólnych przestrzeni, tworzenia lokalnych centrów społecznych i sąsiedzkich, zachowania ważnych z punktu widzenia mieszkańców śladów historii, lokalnych wydarzeń, miejsc kultury itd. Słowem – wszelkich działań, których celem jest obrona i rozwój tego, co wspólne. Wiele z inicjatyw skupionych w Koalicji (ich lista znajduje się na końcu tekstu) oraz innych grup lokalnych w Warszawie skupia się wokół potrzeby tworzenia przestrzeni wspólnych, które od przestrzeni publicznych różnią się możliwością wzięcia współodpowiedzialności za ich dobre funkcjonowanie. Dlatego też, myśląc o przyszłych centrach lokalnych w Warszawie, warto przyglądać się miejscom, w których istnieje społeczna energia i zdolność do samoorganizacji, które mogą być współzarządzane przez lokalną społeczność.

Twórzą potencjał lokalnych wspólnot często jest reakcją na działania prywatnych inwestorów lub samorządu. Opiera się na sprzeciwie: wobec zawłaszczenia dobra wspólnego, które przez lata było użytkowane i pielęgnowane przez lokalną społeczność; wobec samorządowej obojętności, z jaką traktowane są przestrzenie wspólne, w założeniu przeznaczone dla społeczności lokalnej, a w praktyce zamknięte na jej potrzeby; także wobec lat zaniedbań

w zarządzaniu wspólnym dobrem przez jednostki samorządowe. Projekt warszawskich centrów lokalnych powinien w naszej opinii służyć także obronie tych miejsc i rozwijaniu ich z udziałem społecznych ekspertów, czyli mieszkanki i mieszkańców Warszawy.

Centra lokalne

Tworząc metodologię diagnozowania potencjału miejsc, które mogłyby pełnić funkcję centrów lokalnych, trzeba brać pod uwagę specyfikę Warszawy. Jest ona miastem bardzo zróżnicowanym, w którym każda z 18 dzielnic ma swój szczególny charakter. Nieliczne z nich posiadają miejsca, które mają charakter centrum: plac lub ulica, na którym skupia się znaczna część życia lokalnej wspólnoty. Zazwyczaj dominuje tam działalność handlowa, którą silnie podkreślali także przedstawiciele i przedstawicielki SARP podczas warsztatów w Muzeum Warszawskiej Pragi.

Próbując stworzyć typologię warszawskich centrów lokalnych, warto potraktować handel jako ważny czynnik budujący miejsce – umożliwia on realizację codziennych potrzeb i tym samym zapewnia obecność mieszkańców w centrum lokalnym. W naszym odczuciu handel nie jest jednak nadrzędnym elementem; towarzyszą mu jedynie pozostałe funkcje w centrum. Życie ludzkie nie skupia się tylko na wymianie dóbr. Równie ważna jest wymiana myśli, potrzeba odpoczynku, sprawny transport czy walory estetyczne. Te cechy także powinny być brane pod uwagę. Uważamy, że centra lokalne powinny pełnić funkcje:

- społeczne (łączyć ludzi, budować lokalną wspólnotę, być współtworzone przez mieszkanki i mieszkańców);
- transportowe (być powszechnie dostępne i wielofunkcyjne);
- estetyczne (mieć przyjemną, ładną formę);
- artystyczne (być otwarte na eksperymentowanie i nowe rozwiązania);
- rekreacyjne (zapewniać możliwość odpoczynku i uprawiania sportu w otoczeniu zieleni), znajdować się w niewielkiej odległości od miejsca zamieszkania (10–15 min. spacerem).

Ponadto centra lokalne powinny:

- służyć wymianie handlowej, intelektualnej i społecznej;
 - dawać poczucie bezpieczeństwa swoim użytkownikom;
 - tworzyć ofertę dla różnych grup wiekowych i społecznych;
 - mieć swój niepowtarzalny charakter, budujący lokalną tożsamość.
- Powyższy zestaw cech nie definiuje idealnego typu centrum lokalnego, ale tworzy ramy, dając przestrzeń dla różnych typów centrów lokalnych, w których poszczególne potrzeby są realizowane w różnym stopniu. Takie ujęcie pozwoli na dopasowanie odpowiedniego typu centrum lokalnego do specyfiki konkretnej dzielnicy, czyli do potrzeb jej mieszkanki i mieszkańców. Opierając się na naszych doświadczeniach, proponujemy następujące siedem typów centrów lokalnych.

1. **Główna ulica** – centrum lokalne usytuowane jest wzdłuż jednej ulicy, przy której znajdują się nie tylko budynki mieszkalne, ale także usługowe i handlowe. Ulica taka, ze względu na swoje funkcje, powinna być szczególnie przyjazna pieszym, dlatego ruch kołowy należy ograniczyć do minimum. Warto również zadbać o zieleń publiczną, która nie tylko zwiększy walory estetyczne tego miejsca, ale także oczyści powietrze i będzie chronić przed kurzem i hałasem. Przykładem takiego centrum lokalnego jest ul. Francuska na Saskiej Kępie.

2. **Plac** – aktywność mieszkańców koncentruje się wokół placu, który zapewnia dostęp do różnorodnych usług i handlu, będąc zarazem węzłem komunikacji publicznej i przestrzenią spotkań. Plac powinien pełnić funkcję demokratycznej agory, dostępnej dla mieszkańców o różnym statusie ekonomiczno-społecznym: kawiarnie współwspierają tu z miejscami o niekomercyjnym charakterze, takimi jak świetlica czy dom kultury. Mała architektura (ławki, wiaty) sprzyja spontanicznym, nieformalnym interakcjom. Przykładem zbliżonym do tego typu centrum lokalnego jest plac Zbawiciela.

3. **Rynek/bazar** – podstawową cechą tego typu centrum lokalnego jest dominująca funkcja handlowa realizowana przez bazar, czyli stoiska dostępne z poziomu ulicy. Wśród najemców dominują drobni przedsiębiorcy i spółdzielnie; wspierany jest także handel okazjonalny, nielicencjonowany, który zapewnia bazarowi unikatowy lokalny koloryt. Bazar to miejsce żywe, otwarte na różnorodność, wymykające się ścisłym regułom. Wymiana handlowa jest tu zaczynem relacji społecznych wykraczających poza transakcje czysto monetarne; wokół rynku kwitnie życie intelektualne, ścierają się poglądy, następuje nieustanna cyrkulacja informacji, opinii i idei. Przykładem odpowiadającym temu modelowi jest dawny bazar Różyckiego na Pradze.

4. **Kwartał ulic** – centrum lokalne jest usytuowane w ramach kwartału ulic. Nie ma tam jednej głównej ulicy ani głównego placu. Aktywność mieszkanki i mieszkańców rozkłada się na kilka połączonych ze sobą miejsc, z których każde ma własną specyfikę. Przykładem takiego centrum jest obszar wyznaczony przez ulice Narbutta – Puławska – Dąbrowskiego – al. Niepodległości. Ul. Puławska to główny ciąg handlowy i transportowy. Szczególnym miejscem wzdłuż niej jest skwer Broniewskiego „Orszy”, gdzie skupione są punkty gastronomiczne. Z kolei przy ul. Narbutta, która wraz ze skwerem Słonimskiego pełni funkcję „salonu” tego kwartału, znajdują się dwie szkoły, kino Iluzjon, kilka kawiarni oraz galeria XS. Wewnątrz kwartału znajdują się teatry i tereny wypoczynkowe. Główne zadania dzielnicy w ramach wspierania powstawania centrum lokalnego powinny polegać na przeznaczeniu części lokali na działalność społeczną i drobny handel

w ramach procedury konkursów profilowanych, poprawę jakości i funkcjonalności terenów zielonych oraz warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

5. **Przestrzeń zielona** – teren z dużym (ponad $\frac{3}{4}$) udziałem obszaru biologicznie czynnego. To tradycyjna formuła parku lub zielonego skweru, który może stać się miejscem rekreacji i odpoczynku, jak również terenem prowadzenia działań kulturalnych czy społecznych. Dzięki zamknięciu dla ruchu samochodowego jest oazą spokoju i odskocznią od hałaśliwego życia w mieście. Niewielkie nakłady na infrastrukturę społeczną i usługową mogą uczynić z takiego obszaru tętniące życiem miejsce spotkań oraz wymiany intelektualnej i handlowej. Przykładem jest osiedle Jazdów, którego tradycyjna zabudowa domków fińskich umożliwia prowadzenie bardzo zróżnicowanych oraz wartościowych działań społecznych i kulturalnych. Odbывая się na nim również inicjatywy z zakresu ekonomii społecznej (wyprzedaże garażowe, Wymiennik), dzięki którym mieszkańcy – niezależnie od statusu ekonomicznego – mogą uzyskać dostęp do różnorodnych dóbr. Dzięki wykorzystaniu obszarów biologicznie czynnych można natomiast prowadzić innowacyjne działania z zakresu miejskiego ogrodnictwa tak ważne dla współczesnych wyzwań urbanistyki (kto będzie karmił miasta, gdy wszyscy już będą w nich żyli?) oraz idei zrównoważonego rozwoju.

6. **Centrum kultury (centrum społeczne)** – osią centrum lokalnego jest instytucja kultury albo inna przestrzeń pełniąca funkcję centrum aktywności lokalnej. Odgrywa ona rolę miejsca, w którym spotyka się lokalna społeczność, gdzie podejmowane są decyzje dotyczące najbliższego otoczenia. Ta instytucja i zgromadzona wokół niej społeczność są również inicjatorem działań na rzecz integracji i aktywizacji mieszkańców. Przykładem takiej przestrzeni jest osiedle Przyjaźń na Bemowie, którego lokalna społeczność organizuje się wokół klubu Karuzela, położonego w centrum osiedla. Funkcja społeczno-kulturalna występuje tu obok innych (funkcji handlowych i rekreacyjnych terenów zielonych osiedla), ale to ona zapewnia jedną z podstawowych cech CL, jaką jest budowanie więzi społecznych – łączenie ludzi. Funkcja ta jest szczególnie istotna w młodych dzielnicach, takich jak Bemowo. Kolejnym przykładem jest Dolny Mokotów, gdzie od ponad roku lokalna społeczność skupiona jest wokół próby stworzenia centrum integracji mieszkańców w budynku po przedszkolu i przynależnym do niego ogrodzie przy ul. Podchorążych 31. Teren jest usytuowany w samym środku Sielc, pośród budynków mieszkalnych i w bezpośrednim sąsiedztwie teatru, komendy policji oraz sklepów. Przestrzeń ta pełniłaby zatem funkcję centrum społecznego, które realizuje potrzeby różnych podmiotów, zarów-

no w obszarze kulturalnym, jak też handlowym czy usługowym. Przede wszystkim jednak byłoby to miejsce integracji, którego tak bardzo brakuje mieszkankom i mieszkańcom.

7. **Centrum jako przyczynnik do rewitalizacji** – ten typ centrum nie powstaje w odniesieniu do konkretnego ukształtowania przestrzeni miasta, ale z potrzeby, jaką jest rewitalizacja zdegradowanych obszarów. Przykładem takiego centrum jest Młyn Michła na warszawskiej Szmulowiźnie, w tej jej części, którą mieszkańcy pamiętają jako Michałów. Brak tam sklepów i miejsc spotkań. Przez tereny miejskiego parku przebiegać ma Trasa Świętokrzyska. Część terenów należących do miasta należałoby przeznaczyć także na komercyjne usługi – piekarnię, małe biura, sklepy, tak by znalazło się tu wszystko, co jest potrzebne przy cotygodniowych zakupach. Harmonijne połączenie miejskiego placu, pasaży z resztą parku i dzielnicowym boiskiem pozwoliłoby stworzyć miejsce wielofunkcyjne. Jego duszą mogłoby być Centrum Społeczne w w ponadstuletnim spichlerzu Młyna Michła. Taki nowoczesny dom kultury byłby miejscem samoorganizacji, nieformalnej edukacji i jednocześnie wizytówką sąsiedztwa – atrakcją dla przyjezdnych.

Jaki handel?

Wybór podmiotów zaspokajających potrzeby mieszanek i mieszkańców w zakresie handlu i innych usług na terenie centrum lokalnego nie powinien być pozostawiony „niewidzialnej ręce rynku”. Negatywne efekty swobodnego, wolnorynkowego kształtowania krajobrazu handlu w Warszawie są aż nadto widoczne. Obraz ten zdominowany jest obecnie przez wielkopowierzchniowe obiekty handlowe (WOH) oraz setki mniejszych punktów handlowych należących do dużych sieci i grup kapitałowych. Od wielu lat obserwujemy upadek ulic handlowych, bazarów oraz lokalnych sklepów osiedlowych, spowodowany głównie przez nieracjonalne lokalizowanie nowych WOH w centralnych punktach miasta. W efekcie wybór towarów staje się ograniczony i kontrolowany przez kilka prywatnych podmiotów. Projekt Centrów Lokalnych jest doskonałą okazją do przeciwdziałania tym tendencjom przez władze Warszawy.

W związku z powyższym konieczne jest aktywne wykorzystanie istniejących narzędzi (np. profilowane konkursy lokalowe) w celu wzmocnienia w centrach przedsiębiorczości społecznej oraz lokalnej. Jest to niezwykle istotny postulat, który umożliwi stworzenie większej liczby miejsc pracy wyższej jakości oraz zapewni większą różnorodność i dostęp do usług i handlu mieszkańcom uboższymi, o ograniczonej mobilności, szczególnie starszym. Powinno się również kłaść nacisk na wspieranie przedsiębiorczości społecznej, która może pojawić się tam, gdzie handlu jeszcze nie ma.

Władze miasta powinny zadbać również o to, aby wybór lokalizacji centrów lokalnych podejmowany był z pełną świadomością wpływu lokalizacji istniejących oraz planowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Dostępność komunikacyjna

Centra lokalne powinny być przestrzeniami, gdzie ruch kołowy jest ograniczony do minimum, a bezpieczeństwo i komfort przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów jest priorytetem. Powinno się szukać rozwiązań, które w wyraźny sposób sygnalizują priorytet pieszych i rowerów na ulicach. Jednym ze sposobów jest tworzenie woonerfów, czyli miejskich podwórców na mniejszych ulicach – wtedy poziom jezdni i chodnika jest zrównywany, a ruch uspokojony. To rozwiązanie z powodzeniem zastosowano w Łodzi.

Tworzenie centrów lokalnych jest również okazją do wdrażania założeń „Strategii zrównoważonego rozwoju systemu transportowego Warszawy do 2015 i na lata kolejne”. Wśród jej celów znajdują się: poprawa bezpieczeństwa ruchu, poprawa stanu środowiska naturalnego oraz poprawa prestiżu i wizerunku miasta (3.4.1).

Priorytety

Uważamy, że władze miasta, korzystając ze środków z budżetu centralnego przy tworzeniu listy lokalizacji wybranych w ramach pierwszej odsłony projektu Warszawskich Centrów Lokalnych, powinny kierować się przede wszystkim potrzebami społecznymi oraz zasadami zrównoważonego rozwoju, a więc także równomiernym rozłożeniem centrów lokalnych. Nacisk powinien być położony na wzmocnienie obszarów odizolowanych, o długim czasie dojazdu do najbliższego centrum lokalnego – są to zarówno tereny zdegradowane i odizolowane, jak i nowe, źle zaprojektowane osiedla i dzielnice, ubogie w infrastrukturę społeczną bądź kompletnie jej pozbawione.

Narzędziem zabezpieczenia przyszłych centrów lokalnych powinno być tworzenie planów miejscowych. Wyzwaniem jest zabezpieczenie przestrzeni na terenach, które są objęte roszczeniami reprivatyzacyjnymi.

Co dalej? Jak powinna wyglądać współpraca z lokalną społecznością?

Rolą mieszanek i mieszkańców powinno być nie tylko bierne korzystanie z oferty kulturalnej czy usługowej dostępnej w ramach centrów lokalnych, ale również aktywne uczestniczenie w ich tworzeniu i rozwijaniu. Liczymy na zdecydowane kroki, zmierzające do realnego włączania społeczności lokalnych w kolejny etap planowania i realizacji Centrów Lokalnych na ich terenie. Rekomendujemy przeprowadzenie lokalnych konsultacji społecznych (spełniających standardy określone w kanonie konsultacji

– www.kanonkonsultacji.pl/x/985524) we wszystkich 10 wybranych lokalizacjach wraz z deklaracją, że ich wyniki zostaną wzięte pod uwagę przy realizacji Centrów Lokalnych.

Uważamy, że społeczności lokalne powinny mieć również wpływ na sposób funkcjonowania Centrów Lokalnych po ich stworzeniu. Tylko dzięki takiemu rozwiązaniu można być spokojnym o unikatowy, lokalny charakter tych przestrzeni oraz zaspokajanie realnych potrzeb mieszkańców.

Jedną z form umożliwiających takie współzarządzanie mogą być partnerstwa lokalne z powołaniem funkcjonujące w różnych częściach Warszawy:

„Partnerstwa lokalne to porozumienia osób, organizacji, firm i urzędów dzielnic (lub ich jednostek), które chcą działać na rzecz swojej okolicy i lokalnej społeczności. Partnerstwa lokalne działają różnie – niektóre obejmują swoim zasięgiem całą dzielnicę (np. Partnerstwo na Targówku, Koalicja na Rzeczą Ochoty), inne tylko jedno osiedle (np. Partnerstwo Małe Wierzbno, Partnerstwo Sady Żoliborskiej)”.

Partnerstwo lokalne – lub inna forma reprezentacji społeczności – powinno współdecydować m.in. o polityce lokalowej zasobu komunalnego (tworzenie kryteriów do konkursów profilowanych) oraz o tworzeniu przestrzeni do spotkań mieszanek i mieszkańców, np. w formule miejsc aktywności lokalnej, w których mogłyby odbywać się spotkania lokalnej społeczności. Jest to szczególnie ważne, ponieważ w polskich warunkach klimatycznych otwarta przestrzeń miejska jest miejscem spotkań i integracji tylko w sezonie wiosenno-letnim. Partnerstwo mogłoby również brać na siebie część odpowiedzialności za prawidłowe funkcjonowanie CL oraz działanie na rzecz jego rozwoju.

Podsumowanie

Projekt Warszawskich Centrów Lokalnych to ogromna szansa nie tylko na stworzenie nowych, tętniących życiem przestrzeni w Warszawie, ale również na wspieranie aktywności lokalnych wspólnot. Co więcej, zaangażowanie lokalnej społeczności pozwoli wydobyć charakter danej dzielnicy i lepiej odpowiedzieć na istniejące tam potrzeby. Warszawa potrzebuje wielu centrów lokalnych, które sprawią, że stanie się różnorodnym, policentrycznym miastem, w którym pojęcie dobra wspólnego nie będzie jedynie pustym frazesem. Mamy nadzieję, że pilotażowy program WCL będzie początkiem procesu, który wzbogaci nasze miasto.

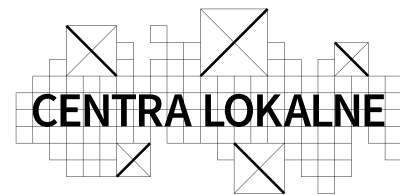
¹ How's life? Measuring well being, rozdział 8, OECD 2011.

² Niezbędnik aktywnych mieszkańców, Broszura przygotowana przez m.st. Warszawa, Warszawa 2014, s. 11.



Studium koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie

Wyniki warsztatów eksperckich zorganizowanych
przez Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich
na zlecenie Biura Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego
m.st. Warszawy



Zespół prowadzący warsztaty:

Krzysztof Domaradzki (kierownik), Anna Domaradzka, Marlena Happach, Katarzyna Sadowy,
Marek Sawicki, Aleksandra Wasilkowska

Redakcja: Marlena Happach, Katarzyna Sadowy

Koordynacja: Karolina Andrzejewska-Batko (publikacja), Marta Skowrońska (warsztaty)

Korekta językowa: Piotr Batko

Projekt graficzny: Paweł Kłudkiewicz, www.pawelkudkiewicz.com

Zdjęcia zostały wykonane przez zespół prowadzący warsztaty.

Wersja elektroniczna publikacji dostępna jest na stronie internetowej
<http://sarp.warszawa.pl/warsztaty/warszawskie-centra-lokalne/>

Copyright by OW SARP

Wydawnictwo OW SARP, seria WARSZTATY nr 5

Wydanie pierwsze

Warszawa 2015

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie i przedrukowywanie całości
lub fragmentów bez zgody wydawcy zabronione.

ISBN 978-83-942329-2-4



Projekt finansuje m.st. Warszawa



ISBN 978-83-942329-3-1



9 788394 232931





Oddział Warszawski SARP

00-366 Warszawa, Foksal 2

tel. 22-826-74 -39, Fax 22-826-74-56

biuro@sarp.warszawa.pl

www.sarp.warszawa.pl