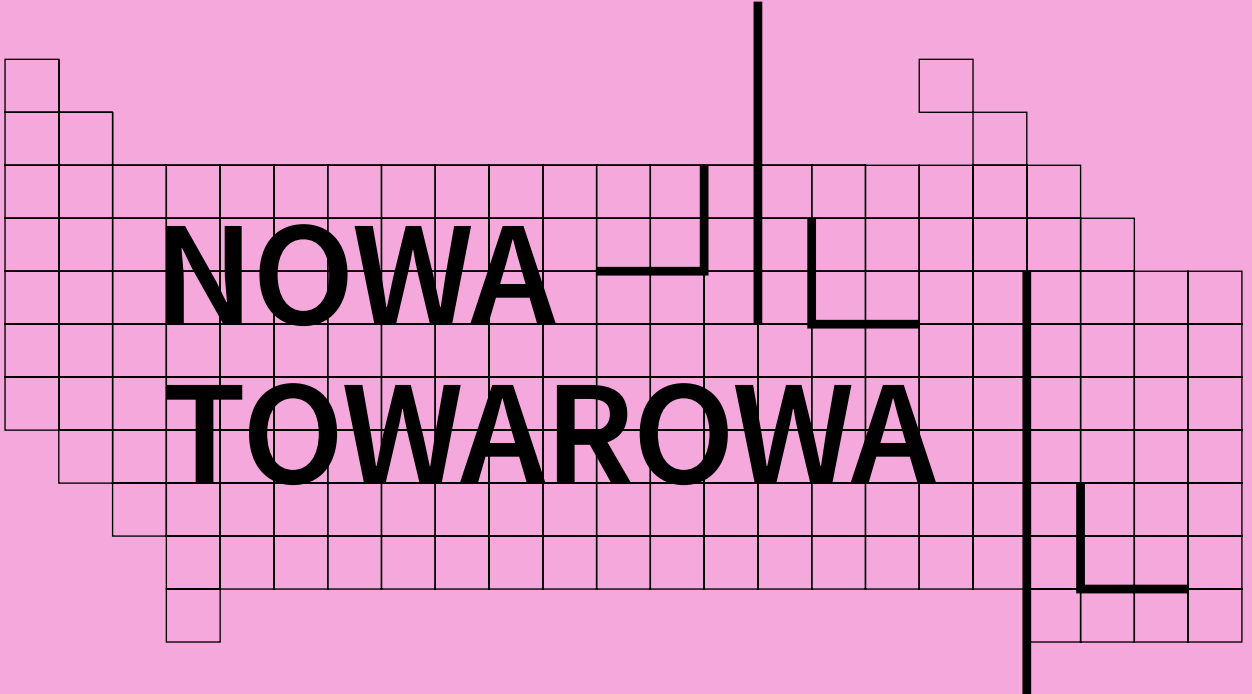




NOWA TOWAROWA

NOWA TOWAROWA

**– warsztaty projektowe dotyczące
programu przemian w sferze
przestrzennej, gospodarczej i społecznej**

WNIOSKI I WSTĘPNE REKOMENDACJE

Oddział Warszawski

Stowarzyszenia Architektów Polskich



Nowa Towarowa
– warsztaty projektowe dotyczące
programu przemian w sferze
przestrzennej, gospodarczej i społecznej

WNIOSKI I WSTĘPNE REKOMENDACJE

Oddział Warszawski
Stowarzyszenia Architektów Polskich

Spis treści

Niniejsze opracowanie poprzedza docelową publikację finalizującą działania Oddziału Warszawskiego SARP oraz Wolskiego Centrum Kultury dotyczące ulicy Towarowej. Przedstawione wnioski i wstępne rekomendacje powstały na bazie dotychczasowych praktyk – jako opinia na temat przedstawionych przez zespoły prac oraz wynik prowadzonych dyskusji z ekspertami, mieszkańcami, członkami zespołów, a także konsultacji realizowanych przez zespół Pracowni Badań i Innowacji Społecznych Stocznia. Niezmiennie prowadzone są kolejne prace badawcze i projektowe dotyczące przestrzeni w otoczeniu ulicy, a także akcje artystyczne i animacyjne. Zaprezentowane teraz wnioski poddajemy opinii i dyskusji tak, by finalne rekomendacje odzwierciedlały stanowisko jak najszerzej grupy osób zainteresowanych dalszym losem objętej warsztatami części Woli.

Zlecniodawca:

Wolskie Centrum Kultury
ul. Obozowa 85
01-425 Warszawa

Opracowanie:

Oddział Warszawski SARP
ul. Foksal 2, 00-366 Warszawa
biuro@sarp.warszawa.pl



1. Wstęp	6
2. Nowe Centrum – zasady	10
3. Miejsca priorytetowe – rekomendacje	14
4. Dalsze działania – rekomendacje	22

1

Wstęp

Dynamiczny rozwój ulicy i jej otoczenia sprawia, że konieczna jest redefinicja jej roli

Warsztaty projektowe na opracowanie programu przemian w sferze przestrzennej, gospodarczej i społecznej na wskazanym obszarze ulicy Towarowej w Warszawie zostały zorganizowane przez Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, na zlecenie Muzeum Woli o. Muzeum Warszawy. Prezentujemy wstępne wnioski z przeprowadzonych warsztatów i rekomendacje dalszych działań. Pełne podsumowanie warsztatów projektowych Nowa Towarowa jest w trakcie opracowywania i zostanie opublikowane jesienią 2016 roku.

Cel warsztatów

Celem warsztatów było opracowanie kilku różnych programów przemian otoczenia ulicy Towarowej. Przemiany te miały dotyczyć sfery przestrzennej w powiązaniu z czynnikami społecznymi i gospodarczymi. Dynamiczny rozwój ulicy i jej otoczenia sprawia, że konieczna jest redefinicja jej roli.

Uczestnicy zaprezentowali koncepcje działań w przestrzeni publicznej, wraz ze wskazaniem sposobu jej zagospodarowania, funkcjonowania w różnych porach dnia, tygodnia i roku oraz dostosowania tej przestrzeni do zróżnicowanych funkcji obszaru (mieszkania, instytucje kultury, miejsca pracy, lokale handlowe, usługowe i inne). Koncepcje brały pod uwagę potrzeby różnych grup użytkowników.

Proponowane przekształcenia powinny prowadzić do:

- wytworzenia więzi społecznych w skali lokalnej i budowy kapitału społecznego (przy uwzględnieniu, że użytkownikami tej przestrzeni są jej mieszkańcy, pracownicy zlokalizowanych tutaj biur, osoby korzystające z programu kulturalnego czy usługowego oraz ci, którzy przechodzą, przejeżdżają lub odwiedzają ten obszar);
- wydobycia wartościowych elementów istniejących i wprowadzenia nowych rozwiązań budujących tożsamość lokalną tego rejonu miasta i jego oddziaływanie na charakter śródmieścia i samej Warszawy;
- poprawy jakości życia społeczności lokalnej przy jednoczesnym wzmocnieniu roli tego obszaru dla funkcjonowania przestrzeni publicznej śródmieścia, a także całej Warszawy;
- zwiększenia potencjału gospodarczego, rozumianego jako zdolność do tworzenia miejsc pracy, tworzenia przestrzeni sprzyjającej przedsiębiorczości, uzyskania odpowiedniej wartości nieruchomości.

Tak kształtowana przestrzeń publiczna powinna wspierać rozwój lokalny, z poszanowaniem zasad społeczeństwa obywatelskiego. Ze względu na położenie opracowywanego obszaru rozwój ten powinien stać się impulsem do lepszego funkcjonowania tej części śródmieścia Warszawy.

Formuła warsztatów

Warsztaty zorganizowane zostały w formie dwuetapowej. W pierwszym etapie prowadzony był nabór uczestników na podstawie jawnych zgłoszeń. Ocenie podlegał zgłoszony opis pomysłu przestrzennego obejmujący następujące elementy:

- kompozycja przestrzeni publicznej w obszarze objętym opracowaniem wraz z proponowanymi powiązaniami z przestrzenią publiczną założeń sąsiednich,
- założenia programowe proponowanego rozwiązania przestrzennego,
- wskazanie potencjalnych grup użytkowników terenu opracowania,
- propozycja rozwiązań komunikacyjnych w oparciu o wytyczne warsztatowe,
- zaznaczenie w formie graficznej na dostarczonym załączniku (Załącznik nr 1 – ortofotomapa) podstawowej kompozycji terenu oraz proponowanego obszaru jego powiązań z założeniami sąsiadującymi.

Oceny zgłoszeń dokonało jury w składzie:

Grzegorz Buczek (urbanista OW SARP)

Marlena Happach (architekt OW SARP)

Dariusz Hyc (architekt OW SARP)

Marek Mikos (p.o. dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy)

Hanna Nowak-Radziejowska (kierownik Muzeum Woli o. Muzeum Warszawy)

Katarzyna Sadowy (architekt, doktor ekonomii, OW SARP)

Piotr Sawicki (urbanista OW SARP)

Jan Wiśniewski (socjolog, Pracownia Badań i Innowacji Społecznych Stocznia)

Jury wspomagali eksperci:

Marek Bryx (ekonomista, profesor ekonomii Szkoły Głównej Handlowej)

Andrzej Brzeziński (doktor, specjalista w dziedzinie komunikacji, Politechnika Warszawska)

Dariusz Gawin (doktor, Instytut Stefana Starzyńskiego, o. Muzeum Powstania Warszawskiego)

Patrycja Jastrzębska (historyk i krytyk sztuki, wiceprezes Stowarzyszenia Masław)

Michał Olszewski (zastępca Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy)

Wojciech Wagner (naczelnik Wydziału Estetyki Przestrzeni Publicznej, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy)

oraz koordynatorzy:

Igor Łysiuk (z ramienia OW SARP)

Damian Kalita (z ramienia Wolskiego Centrum Kultury)

Zespoły projektowe

Otwarty nabór do warsztatów ogłoszono 20 października 2015 roku. Do udziału w warsztatach zgłosiło się 18 zespołów projektowych, które przestały swoje zgłoszenia wraz z opisem planowanych działań. W wyniku obrad jury i konsultacji z zamawiającym postanowiono wskazać 6 zgłoszeń, których autorzy otrzymali zaproszenie do II etapu warsztatów. Decyzja zamawiającego i jury była wynikiem wysokiej oceny przedstawionych przez zespoły projektowe działań oraz podyktowana chęcią włączenia do dyskusji nad kształtem otoczenia ul. Towarowej autorów wszystkich zgłoszeń, które tak wysoki poziom prezentują, a także możliwością prezentacji różnicowanych punktów widzenia i propozycji rozwoju obszaru.

Zaproszenie do udziału w II etapie warsztatów otrzymały następujące zespoły (w kolejności ocen jury, zaczynając od najwyższej oceny w rankingu):

1. Zespół MAU Mycielski Architecture & Urbanism w składzie Daniel Piotrowski, Jan Jakiel, Ewa Trocha, Tomasz Czerniak, Łukasz Oleszczuk, Maciej Mycielski za program Towarowa Boulevard.

2. Zespół R_Ewolucja Katedry Sztuki Krajobrazu SGGW w składzie Anna Wilczyńska, Beata Gawryszewska, Kinga Rybak-Niedziółka, Izabela Myszk-Stąpór, Ryszard Nejman, Joanna Kowalewska za program Towarowa R_Ewolucja.

3. Zespół CZTERY PORY WOLI w składzie Paweł Jaworski, Tomasz Bojęcz, Przemysław Chimczak, Maciej Warot za program Cztery Pory Woli

4. Zespół Magdaleny Wrzesień w składzie Zuzanna Bogucka, Krzysztof Martyniak, Monika Pękalska, Magdalena Wrzesień za program Wola Rozwoju.

5. Zespół +48 Grupa Projektowa w składzie Karol Szparkowski, Kamil Miklaszewski, Krzysztof Pasternak, Tomasz Duda za program TO-WA-RO-WA.

6. Zespół BudCud Mateusz Adamczyk w składzie Mateusz Adamczyk, Agata Woźniczka, Marta Gendera za program Towarowa Park Laboratorium.

W ramach prac warsztatowych odbyły się wewnętrzne spotkania zespołów, jury i ekspertów oraz otwarte spotkania z udziałem publiczności. Warsztatom towarzyszył również cykl wydarzeń:

- warsztaty budowania opowieści dla projektantów
- Warszawa z klocków – warsztaty dla dzieci
- oprowadzanie kuratorskie po wystawie „Trwa budowa – Warszawa zdaniem mieszkańców 1945–2015
- audioroom z dźwiękami miasta – premiera instalacji interaktywnej Wojtka Blecharza, znanego polskiego kompozytora i oboisty.

Wyniki warsztatów zostały zaprezentowane 12 marca 2016 roku w Muzeum Powstania Warszawskiego. Sześć interdyscyplinarnych zespołów projektowych, władze miasta, eksperci z Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, aktywiści miejscy i mieszkańcy Warszawy wspólnie rozmawiali o przyszłości ulicy Towarowej. Debatę poprowadziła Justyna Dźbik-Kluge, dziennikarka radiowej „Jedynki”. Dyskusję poprzedziły krótkie prezentacje wygłoszone przez autorów każdej z koncepcji, a wizualizacje ich pomysłów można było obejrzeć podczas zaaranżowanej specjalnie na ten dzień wystawy.

Warsztaty projektowe stanowiły część szerszego projektu Nowa Towarowa, stanowiącego wspólne działanie Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Wolskiego Centrum Kultury, Miasta Stołecznego Warszawa, Pracowni Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia” oraz firm: Ghelamco i Skanska.

Nowa Towarowa łączy potencjał wiedzy architektów, urbanistów, socjologów, ekonomistów oraz mieszkańców Warszawy. Poprzez cykl warsztatów eksperckich, a także warsztatów i konsultacji społecznych prowadzony jest proces budowania nowej tożsamości rejonu ulicy Towarowej dzięki wydobyciu najcenniejszych elementów identyfikacji przestrzennej i społecznej tej części Warszawy.

W ramach projektu Nowa Towarowa w maju 2016 roku odbyły się warsztaty z udziałem Jana Christiansena – miejskiego architekta Kopenhagi w latach 2000–2010, współtwórcy rewolucyjnej przemiany stolicy Danii, oraz Michała Olszewskiego – zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy. Wydarzenie, wraz z gościnnym wykładem Jana Christiansena, zostało zorganizowane przy współpracy OW SARP, Duńskiego Instytutu Kultury i Wolskiego Centrum Kultury.♦

2

Nowe Centrum – zasady

Dzięki zintegrowanym działaniom i współpracy publiczno-prywatnej możliwe będzie ukształtowanie Nowego Centrum - wizytówki i symbolu nowoczesnej Warszawy

W obszarze ulicy Towarowej planowana jest bardzo znacząca intensyfikacja zabudowy. Oznacza ona istotną zmianę charakteru tego rejonu – z dawnej dzielnicy przemysłowej i robotniczej w nowoczesną dzielnicę z dominującą funkcją biurową. Intensywnemu rozwojowi sprzyjać może rozważane przeniesienie przebiegu obwodnicy śródmiejskiej dalej na zachód – do al. Prymasa 1000-lecia, dzięki czemu również tereny po zachodniej stronie ulicy Towarowej znajdą się w obrębie centrum miasta określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. W konsekwencji klasa ul. Towarowej zostałaby obniżona z głównej ruchu przyspieszonego (GP) do głównej (G) lub nawet zbiorczej (Z).

Tak istotna zmiana musi być prowadzona rozważnie, według z góry założonego całościowego planu obejmującego działania przestrzenne, ekonomiczne i społeczne. Tylko w ten sposób można zapewnić zrównoważony i trwały rozwój tego rejonu śródmieścia Warszawy, odpowiednio do wymagań kształtowania ładu przestrzennego – istotnego celu strategii rozwoju i polityki przestrzennej miasta. Dzięki planowym działaniom w sferze urbanistyczno-architektonicznej, ekonomicznej i społecznej oraz wypracowaniu korzystnego dla wszystkich modelu współpracy publiczno-prywatnej możliwe będzie ukształtowanie obszaru Nowego Centrum – wizytówki i symbolu nowoczesnej Warszawy. Równie istotne jest utrzymanie w tym procesie ciągłego zaangażowania inwestorów i spowodowanie, że będą stale uczestniczyć w sukcesie tego obszaru.

W tym celu należy przyjąć zasady, które wyznaczą ramy dla wszystkich przyszłych działań – zarówno w krótkim, jak i długim horyzoncie czasowym:

1. Przyjęcie spójnej polityki zabudowy wysokościowej

- tak, aby wieżowce:
- były rozplanowane według zasad kompozycji urbanistycznej i ograniczone do wyznaczonych lokalizacji;
- pełniły funkcję dominant – charakterystycznych obiektów widocznych z daleka, ułatwiających

orientację w przestrzeni miasta i budujących we właściwy sposób jego panoramę, z poszanowaniem jej historycznie ukształtowanych elementów i założeń;

- miały poprawnie ukształtowane przyziemie, a ich partery przyczyniały się do tworzenia przestrzeni publicznej pełnej aktywności, bezpiecznej i atrakcyjnej;
- nie tworzyły stref wiecznego cienia i nie zaburzały prawidłowego przewietrzania;
- nie przyczyniały się do powstawania wysp ciepła ani pogarszania mikroklimatu dla innych użytkowników przestrzeni;
- nie powodowały nadmiernego zanieczyszczenia światłem poprzez oświetlenie budynków w godzinach nocnych, neony, tablice ledowe itp.

2. Osiągnięcie zróżnicowania funkcji w obszarze

– tak, aby:

- zapobiec niekorzystnej biurowej homogeniczności;
- wprowadzić funkcje rozwojowe praktycznie nieobecne dzisiaj w sąsiedztwie ul. Towarowej (w tym „czystą” produkcję wysokich technologii, ośrodki naukowo-badawcze, centra konferencyjne itp.);
- zapewnić zróżnicowanie gospodarcze nie tylko w wymiarze funkcji, ale także przez zapewnienie powierzchni użytkowych odpowiednich dla dużych, małych i średnich przedsiębiorstw;
- unikać nadmiernej koncentracji funkcji handlowych i usługowych w jednym miejscu, ale wykorzystać je do tworzenia ulicy handlowej oraz pełnych życia wnętrz urbanistycznych – placów, skwerów, pasaży;
- wprowadzić zabudowę wielofunkcyjną, szczególnie mieszkaniową z lokalami użytkowymi w parterach.

3. Kształtowanie miejskich, zwartych pierzei zabudowy oraz układu przestrzeni publicznych

w podziale na główne ulice, o znaczeniu ponadlokalnym (przede wszystkim ul. Towarowa) oraz ulice lokalne, place, skwery, podwórka, pasáže, przestrzenie sąsiedzkie itp. Partery budynków, w tym budynków biurowych, handlowych oraz mieszkaniowych z usługami w parterach powinny być dobrze powiązane z przestrzenią publiczną (otwarcia, widoki wnętrza, wystawy, zagospodarowanie fragmentów terenu przed lokalami). Zróżnicowanie funkcji powinno także znaleźć swoje odzwierciedlenie w hierarchii i układzie przestrzeni publicznych, sposobie ich użytkowania w różnych porach dnia, tygodnia i roku. Przestrzeń publiczna powinna być bezpiecznym i atrakcyjnym miejscem spotkań dla wszystkich użytkowników. Należy zwrócić uwagę na możliwość przebywania w niej w sposób, który nie wymaga ponoszenia kosztów oraz unikać prywatyzacji i komercjalizacji przestrzeni publicznej.

4. Budowanie architektury zrównoważonej

– która może być dostosowywana do różnego rodzaju zmian, w tym gospodarczych i ekologicznych. Preferowane powinno być wprowadzanie zabudowy o wysokiej efektywności energetycznej, z wykorzystaniem lokalnych OZE, przyczyniającej się do kształtowania korzystnego miejskiego mikroklimatu. Budynki i przestrzenie publiczne powinny być projektowane według zasad „Resilient City”, z możliwością zmiany funkcji i odpornością na ewentualne szoki gospodarcze. Intensywne doposażenie obszaru w powierzchnie pokryte zielenią pozwoli na redukcję efektu wysp ciepła oraz lepsze gospodarowanie wodą opadową.

5. Budowanie spójnej tożsamości obszaru

na bazie jego bogatego dziedzictwa – przemysłowego, targowego i handlowego, ogrodniczego i wielokulturowego. Należy dążyć do budowy otwartej, zróżnicowanej, ale zintegrowanej wspólnoty miejskiej. Jej tożsamość kształtowana jest także poprzez przestrzeń publiczną, w której dochodzi do spotkania różnych wymiarów lokalności oraz form życia miejskiego.

6. Kształtowanie zrównoważonego systemu komunikacji

podporządkowanego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz ekologicznej i efektywnej komunikacji publicznej. Wskazane jest stworzenie zintegrowanego systemu komunikacji publicznej – metro/tramwaj/kolej/elektryczne autobusy, uspokojenie i ograniczenie ruchu kołowego, a w szczególności spalinowego ruchu indywidualnego w centrum miasta oraz znaczące ograniczenie indywidualnego parkowania. Umożliwi to kształtowanie głównych ulic, jako zielonych, miejskich alei, a układu wewnętrznych przestrzeni w formie woonerfów, przestrzeni pieszo-jezdnych typu shared space i pieszych pasaży.



3 Miejsca priorytetowe – rekomendacje

**Należy dążyć do budowy
otwartej, zróżnicowanej
a przy tym zintegrowanej
wspólnoty miejskiej**

Rekomendacje działań przestrzennych w 9 miejscach priorytetowych w sąsiedztwie ulicy Towarowej, przestrzeniach publicznych i zespołach zabudowy, szczególnie wymagających rewitalizacji.

1. Przestrzeń ulicy Towarowej

– rekomendowane działania

- Pozostawienie ważnej roli komunikacyjnej ulicy, jednak przy obniżeniu jej klasy do G (główniej) lub nawet do Z (zbiorczej) i przeniesieniu zachodniego odcinka obwodnicy śródmiejskiej w ciąg al. Prymasa 1000-lecia (konieczne sprawdzenie możliwości przebudowy układu komunikacyjnego, umożliwiającej przeniesienie obwodnicy – w szczególności rozwiązania tunelowe łączące al. Prymasa 1000-lecia z Trasą Łazienkowską oraz z ul. Słomińskiego). Jest to podstawowy warunek wprowadzenia pozytywnych zmian na ulicy Towarowej.
- Ukształtowanie modelowej Warszawskiej Ulicy Handlowej – przez wprowadzenie funkcji domów handlowych i/lub licznych parterów usługowych w pierzei ulicy i zmiany przekroju ulicy z większym uprzywilejowaniem ruchu pieszego.
- Ukształtowanie ponadlokalnego ciągu kultury, sztuki i tradycji (wzdłuż dawnych Wałów Lubomirskiego) łączącego stare i nowe obiekty kultury i sztuki – Muzeum Powstania Warszawskiego, Muzeum Woli, Stacja Muzeum d. Muzeum Kolejnictwa, teatry, kina, galerie sztuki itp., zlokalizowane zarówno przy samej ulicy jak i w jej sąsiedztwie, w przestrzeniach bardziej kameralnych.
- Zmiana przekroju ulicy Towarowej i nadanie jej charakteru miejskiej alei, z dużą ilością zieleni (szpalery drzew, rodzaj liniowego parku itp.), atrakcyjnej przestrzeni publicznej dla pieszych, w której ludzie będą chcieli się zatrzymać (ograniczenie jej charakteru tranzytowego), z pierzejami zawierającymi usługowe partery, zwężającymi jej obecny zbyt szeroki i niezdefiniowany przekrój. Należy ograniczyć szerokość jezdni do 2x2 pasów ruchu + pasów lub ścieżek rowerowych, z możliwością wyznaczenia miejsc postojowych na odcinkach równoległych.
- Zazielenienie zabudowy tworzącej pierzeję ulicy – przez wprowadzenie zielonych dachów i tarasów – w miarę możliwości dostępnych z przestrzeni ulicy na niższych kondygnacjach,

wertykalnych ogrodów na elewacjach itp. oraz częściowe kształtowanie pierzei ulicy poprzez zieleń, zwłaszcza w rejonie MPW. Wskazane jest – przy wprowadzeniu znacznie bardziej zdefiniowanych pierzei, niż ma to miejsce obecnie – zróżnicowanie przestrzeni wzdłuż ulicy.

- Pozostawienie ruchu tramwajowego (w pasie między jezdniami lub przeniesienie na jedną stronę jezdni) z możliwością zintegrowania komunikacji tramwajowej i autobusowej.
- Zwężenie do minimum pasa dzielącego między jezdniami i idące za tym zminimalizowanie rozwiązań komunikacyjnych głównych skrzyżowań – pl. Zawiszy, rondo Daszyńskiego, Kercelak – zmniejszenie rond lub przebudowa na zwykłe skrzyżowania.
- Wprowadzenie dodatkowych przejść dla pieszych w poziomie terenu (możliwie gęsto) i mniej terenochłonnych rozwiązań skrzyżowań; co do zasady wykluczenie przejść w drugim poziomie – pod lub nad ulicą.

2. Kercelak (Wolska/Towarowa)

– rekomendowane działania

- Zdefiniowanie przestrzeni placu przez wprowadzenie jego obudowy, przede wszystkim od strony wschodniej i południowej, w postaci pierzei o funkcjach handlowych przynajmniej w parterach budynków. Wielkość i charakter lokali powinien sprzyjać lokalizacji w tym rejonie firm sektora małych i średnich przedsiębiorstw.
- Ukształtowanie placu handlowego – wielofunkcyjnego targowiska w zieleni, w północnej części placu, powiązanego z lokalami w pierzejach otaczających budynków.
- Ograniczenie komunikacji na placu – zmniejszenie powierzchni zajętej przez skrzyżowanie głównych ulic w powiązaniu ze zwężeniem ul. Towarowej i Okopowej, rozważenie likwidacji jednej z jezdni ul. Okopowej – wschodniej lub zachodniej, rezygnacja z rozbudowania skrzyżowania z al. „Solidarności”.
- Preferencja dla ruchu pieszego na placu – odpowiednia synchronizacja sygnalizacji, konsekwentne wprowadzenie przejść dla pieszych na wszystkich skrzyżowaniach i po wszystkich stronach skrzyżowań, rozważenie zintegrowania ruchu tramwajowego i autobusowego, zintegrowanie przystanków.

3. Muzeum Powstania Warszawskiego

– rekomendowane działania

- Ukształtowanie strefy wejściowej do Muzeum od ul. Towarowej i Grzybowskiej – przeniesienie strefy głównego wejścia do głównej przestrzeni publicznej obszaru, tj. związanie go z ul. Towarową, z wykorzystaniem wewnętrznego (potencjalnie zadaszonego) dziedzińca.
- Wprowadzenie nowej zabudowy, z dodatkowym programem usługowym dostępnym bezpośrednio z przestrzeni ulicy, akcentującej zorientowanie zespołu Muzeum na przestrzeń ul. Towarowej.
- Powiązanie przestrzenne ul. Towarowej i ul. Przyokopowej wzdłuż terenu MPW, ze zróżnicowaniem charakteru przestrzeni – wielkomiejskiej zielonej alei ul. Towarowej i bardziej kameralnej i nieformalnej przestrzeni pasaży ul. Przyokopowej – przez połączenie piesze na przedłużeniu ul. Łuckiej.

- Utrzymanie zróżnicowanego charakteru przestrzeni po obu stronach Muru Pamięci – reprezentacyjna uroczysta przestrzeń w części zachodniej, mniej formalna w części wschodniej.
- Wprowadzenie zatoki postojowej dla autokarów wzdłuż ul. Towarowej.
- Utrzymanie zielonego charakteru zachodniej pierzei ul. Towarowej między ul. Grzybowską a Kasprzaka (pierzema zieleni, zieleń na dachach i elewacjach, rekreacyjny pas zieleni wzdłuż ulicy).

4. Rondo Daszyńskiego

– rekomendowane działania

- Zdefiniowanie przestrzeni placu przez wprowadzenie jego obudowy – aktywnych usługowych pierzei umożliwiających funkcjonowanie centralnego miejsca obszaru Nowej Towarowej jako placu miejskiego, przy ograniczeniu komunikacyjnej przestrzeni ronda.
- Ukształtowanie zielonego fragmentu placu (skweru) na północno-zachodnim narożniku z możliwością wymiany lub przekształcenia istniejącego biurowca na obiekt z użytkowym, ogólnodostępnym parterem. Na skwerze konieczne jest wprowadzenie dodatkowego programu, również w formie obiektu kubaturowego, pawilonu o charakterystycznej architekturze (zrealizowanego w wyniku konkursu) – nowego landmarku obszaru w miejscu najintensywniejszego ruchu pieszego (metro, tramwaje, planowane obiekty handlowe); przykładem dobrej praktyki w tym zakresie może być Potsdamer Platz w Berlinie (skrzyżowanie Potsdamer Straße i Ebertstraße).
- Ograniczenie komunikacji na placu – zmniejszenie powierzchni zajętej przez skrzyżowanie ulic: Towarowej, Prostej i Kasprzaka, zwężenie pasów dzielących w ulicach, skrócenie dystansu, którzy muszą pokonać piesi na skrzyżowaniu.
- Preferencja dla ruchu pieszego na placu – odpowiednia synchronizacja sygnalizacji, rozważenie zintegrowania ruchu tramwajowego i autobusowego, zintegrowanie przystanków.
- Powiązanie z przestrzenią placu sąsiednich wewnętrznych ulic obszaru – Pańskiej, Przyokopowej oraz nowego skośnego przejścia po stronie południowo-zachodniej, prowadzącego w kierunku tzw. 19. Dzielnicy.
- Lokalizowanie zabudowy wysokościowej o zróżnicowanym gabarycie – przy realizacji budynków o wysokości rzędu 150–170 m na północno-wschodnim i południowo-zachodnim narożniku; pozostałe narożniki mogą być zaakcentowane niższymi budynkami, których wysokość powinna wynikać ze studiów kompozycyjno-widokowych.

5. Plac Zawiszy

– rekomendowane działania

- Przekrycie wykupu linii kolejowej co najmniej w sąsiedztwie placu – uzyskane w ten sposób miejsce utworzy możliwość realizacji nowej przestrzeni publicznej i zabudowy, która zdefiniuje przestrzeń placu oraz wprowadzi nowy program funkcjonalny, w tym usługowy.
- Ukształtowanie przestrzeni handlowo-usługowej – do rozważenia m.in. częściowe odtworzenie bazaru między ul. Srebrną, Towarową i Płatynową i połączenie go z przestrzenią placu Zawiszy i/lub wprowadzenie obiektu handlowego na północno-zachodnim narożniku skrzyżowania na terenach kolejowych.



- Ograniczenie komunikacji na placu – zmniejszenie powierzchni zajętej przez rondo, zwężenie pasów dzielących głównych ulic, dzięki czemu skróci się dystans pokonywany przez pieszych przy przechodzeniu przez jezdnię.
- Ścisłe powiązanie przestrzeni placu z Dworcem Ochota – z możliwością rozbudowy obiektu dworca o inną funkcję, połączenia funkcjonalnego z nową zabudową przy placu, przy zachowaniu, wyeksponowaniu, odnowieniu i ochronie istniejącego oryginalnego budynku autorstwa architektów Romanowicza i Szymaniaka.
- Preferencja dla ruchu pieszego na placu – odpowiednia synchronizacja sygnalizacji, zbliżenie przejść dla pieszych do skrzyżowania, rozważenie zintegrowania ruchu tramwajowego i autobusowego, zintegrowanie przystanków.

6. „Serek Wolski”

– rekomendowane działania

- Ukształtowanie 3 frontów zabudowy: wielkomiejskiej pierzei usługowej ul. Towarowej oraz al. „Solidarności” (wprowadzenie usług w parterach, dzięki którym zmieni się charakter al. „Solidarności” – przynajmniej w punktach węzłowych – z czysto komunikacyjnego na atrakcyjną przestrzeń handlową) oraz bardziej lokalnej i uspokojonej przestrzeni ul. Wolskiej, korespondującej z zielonym wnętrzem osiedla mieszkaniowego po południowej stronie ul. Wolskiej.
- Wprowadzenie zróżnicowania funkcji, w tym funkcji handlowej – szczególnie w narożniku ul. Towarowa/al. „Solidarności”, wykorzystującej potencjał handlowy ważnego punktu przesiadkowego i dziedzictwo Kerelaka.
- Ograniczenie zabudowy wysokościowej do eksponowanego narożnika al. „Solidarności”/ul. Towarowa oraz ewentualnego obiektu niższego rzędu 50–60 m na narożniku al. „Solidarności”/ul. Wolska.

Kwartał Grzybowska/Jaktorowska

– rekomendowane działania

- Rewitalizacja obszaru przemysłowego poprzez wprowadzenie zróżnicowanych funkcji, w tym innowacyjnej produkcji nowoczesnych technologii, z zachowaniem i wykorzystaniem części istniejących obiektów przemysłowych i zakładów rzemieślniczych/warsztatów, wprowadzeniem nowych funkcji i ogólnie dostępnych przestrzeni.
- Ukształtowanie przestrzeni ul. Przyokopowej jako atrakcyjnej lokalnej ulicy z usługami, powiązanej z wejściem do Muzeum Powstania Warszawskiego.
- Wprowadzenie atrakcyjnych przestrzeni publicznie dostępnych we wnętrzu obszaru, o bardziej kameralnej skali i nieformalnym charakterze, powiązanych z niższą skalą zabudowy, włączających w nowy kompleks częściowo zachowane obiekty przemysłowe.
- Ograniczenie zabudowy wysokościowej do eksponowanego obiektu na narożniku Towarowej i Przyokopowej, zaznaczającego wejście w pasaż ul. Przyokopowej, która docelowo powinna zyskać ciągłość przestrzenną również po południowej stronie ul. Prostej.



8. Dawne Browary Warszawskie

– rekomendowane działania

- Udostępnienie wnętrza obszaru poprzez realizację ogólnodostępnego placu miejskiego z zielenią oraz bogatym programem usługowym wewnątrz obszaru, powiązanego poprzez pasaże piesze lub ciągi pieszo-jezdne z ul. Chłodną i ul. Grzybowską oraz przedłużenie ul. Krochmalnej od ul. Wroniej do gimnazjum przy ul. Żelaznej.
- Wprowadzenie zróżnicowania funkcjonalnego, w tym skupienie zabudowy mieszkaniowej głównie w części północnej, wschodniej i zachodniej, poza bezpośrednim sąsiedztwem ul. Grzybowskiej, potencjalnie bardziej uciążliwej dla funkcji mieszkaniowej; wprowadzenie funkcji nawiązującej do przemysłowego dziedzictwa miejsca np. małych lokalnych browarów, powiązanych z ruchem turystycznym.
- Ukształtowanie ciągłej, usługowej pierzei ul. Grzybowskiej, korespondującej z wycofaniem zabudowy tworzącej plac miejski po południowej stronie ul. Grzybowskiej przed budynkami Platinum Towers (plac powinien być zachowany w obecnym kształcie, uzupełniony o program i ukształtowaną zielenią i połączony z północną stroną ul. Grzybowskiej).
- Ograniczenie zabudowy wysokościowej do punktowych obiektów w pierzei ul. Grzybowskiej, korespondujących kompozycyjnie z budynkami wysokimi po południowej stronie ul. Grzybowskiej. Wysokość dominant nie powinna przekraczać gabarytu budynków wysokich po południowej stronie ul. Grzybowskiej – JM Tower, Pekao, Platinum Towers, Hotel Hilton – tj. 90 – max. 100 m.
- Włączenie do zespołu zabudowy terenu na skrzyżowaniu ulic: Grzybowskiej i Żelaznej – północno-zachodni narożnik skrzyżowania – zarówno pod względem przestrzennym (dostępności publicznej zespołu zabudowy) jak i funkcjonalnym.
- Ukształtowanie lokalnego charakteru pasaży ul. Wroniej – z usługami w pierzei ulicy i powiązaniach z bardziej nieformalnym wnętrzem obszaru – przestrzenią podwórek, dziedzińców, pasażów.
- Zachowanie charakteru postprzemysłowego zachodniego odcinka ul. Chłodnej przy założeniu rewitalizacji/przebudowy istniejących pawilonów lub ewentualnej ich wymiany z zachowaniem charakteru architektury – obniżeniem pierzei ul. Chłodnej w pierwszej linii zabudowy, zachowaniem surowości architektury elewacji itp. Należy rozważyć zachowanie istniejących punktów usługowych i warsztatów również w formie lokali w parterach nowych budynków.

9. Dawny Dom Słowa Polskiego

– rekomendowane działania

- Ukształtowanie obiektu handlowego z frontem od ul. Towarowej jako zespołu domów towarowych o stosunkowo krótkich odcinkach elewacji frontowych (nieprzekraczających 100 m), rozdzielonych ulicami poprzecznymi (lub wyraźnie wyróżnionymi na całej wysokości elewacji publicznymi krytymi pasażami), z aktywnym usługowym parterem mieszczącym lokale użytkowe dostępne bezpośrednio z ulicy Towarowej – kawiarnie, sklepy, restauracje itp.
- Zrównoważenie funkcji handlowej na obszarze tak, aby powierzchnia pojedynczego obiektu o charakterze centrum handlowego nie była zbyt duża, ponieważ miałyby to negatywny wpływ na rozwój



gospodarczy obszaru – w tym równomierną dystrybucję usług (utrzymanie aktywnych usługowych pierzei otaczających ulic nie będzie możliwe przy konkurencji bardzo dużego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego). Funkcja centrum handlowego nie powinna sumarycznie zajmować więcej niż 1/3 obszaru ograniczonego ulicami: Towarową, Pańską, Miedzianą i Srebrną.

- Zróżnicowanie funkcjonalne obszaru – przez wprowadzenie zabudowy o innych niż handlowe funkcjach od strony uspokojonej, lokalnej ul. Miedzianej, w tym kwartałów zabudowy mieszkaniowej z usługowymi parterami oraz funkcji kultury, przy zachowaniu i wyeksponowaniu wartościowej części frontowej d. Drukarni DSP, jako przemysłowego dziedzictwa obszaru.
- Ograniczenie zabudowy wysokościowej do pojedynczego obiektu w pierzei ul. Towarowej, którego lokalizacja uzasadniona będzie względami kompozycyjnymi – charakterystycznym widokiem w ciągu ul. Towarowej i Kasprzaka lub w ciągu ul. Siennej, której przebieg powinien być kontynuowany po obu stronach ul. Towarowej.
- Przedłużenie ul. Wroniej (z przejściem w poziomie terenu przez ul. Prosta przy skrzyżowaniu z Wronią), jako atrakcyjnej lokalnej przestrzeni publicznie dostępnej, z usługowymi parterami (ewentualnie w formie przekrytego, publicznego pasaży na stałe otwartego od strony ul. Pańskiej i od strony ul. Srebrnej, do której powinna prowadzić ulica Wronia).
- Ukształtowanie zielonego placu z funkcją handlową – lokalnego targowiska, od strony ul. Miedzianej, nawiązującego do tradycji przedwojennego placu Kazimierza Wielkiego, poprzecznie powiązanego również z ul. Pańską i z Muzeum Woli (przestrzenią dostępną publicznie, równoległą do ul. Miedzianej).
- Wprowadzenie ulicy łączącej ulicę Miedzianą i Towarową, przestrzennie przedłużającej ul. Sienną, z przejściem dla pieszych w poziomie terenu przez ul. Towarową (przy założeniu przesunięcia przejścia pieszego na skrzyżowaniu ulic Towarowa – Kolejowa w rejon skrzyżowania ulic Towarowej i Srebrnej).
- Wzbogacenie terenów zieleni na obszarze przez udostępnienie zielonych dachów – przede wszystkim na niższych budynkach (w tym na obiektach handlowych), dostępnych również z przestrzeni publicznej.

4 Dalsze działania – rekomendacje

**Zmiana musi być
prowadzona według
całościowego planu
obejmującego działania
przestrzenne, ekono-
miczne i społeczne**

Rekomendacje działań organizacyjnych i projektowych, zmierzających do przygotowania i wdrożenia programu rewitalizacji obszaru Nowej Towarowej – Nowego Centrum:

1. Sporządzenie Studium komunikacyjnego określającego wykonalność przeniesienia zachodniego odcinka Obwodnicy Śródmieścia na zachód – w ciąg ul. Prymasa 1000-lecia i jej połączenia z Trasą Łazienkowską na południu i ul. Słomińskiego na północy.

2. Przygotowanie szczegółowej analizy stanu istniejącego:

- rzeczywistego stanu zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wydanych pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy;
- sytuacji formalno-prawnej, w tym własności i warunków władania terenów;
- regulacji planistycznych, z rozróżnieniem na plany obowiązujące oraz plany w trakcie sporządzania, ze wskazaniem dot. celowości zmian istniejących i/lub projektowanych ustaleń planów;
- diagnozy społecznej z wykorzystaniem wcześniejszych wyników badań oraz analiz wykonanych na potrzeby warsztatów – uzupełnienie ich w celu uzyskania pełnego obrazu sytuacji społecznej oraz możliwych kierunków zmian w trakcie planowanych inwestycji;
- sytuacji ekonomicznej obszaru z wykorzystaniem analiz wykonanych na potrzeby warsztatów – uzupełnienie ich w szczególności o analizy popytu na różnego rodzaju usługi (w tym usługi użyteczności publicznej, rodzaje handlu itd.).

3. Wykorzystanie istniejących i opracowanie nowych analiz – opracowywane wnioski i analizy będą uwzględniać – na ile będzie to możliwe – informacje dotyczące całego obszaru śródmieścia i/lub całego miasta. W przypadku braku raportów i analiz dotyczących powyższych zagadnień należy rozważyć ich wykonanie przed podjęciem niektórych rekomendowanych działań, aby uzyskać możliwie najwyższą efektywność w ramach przekształceń Nowego Centrum. Dotyczy to w szczególności:

- polityki transportowej (ograniczenia ruchu kołowego oraz możliwości parkowania w mieście, inwestycji w transport publiczny oraz rowerowy, uprzywilejowania ruchu pieszego);
- stanu istniejącego oraz trendów w zakresie lokalnej przedsiębiorczości, polityki wspierania sektora MiSP oraz start-upów, reindustrializacji m.st. Warszawy w branżach nowych technologii.

4. Powołanie okrągłego stołu interesariuszy – łączącego urząd miasta i dzielnicy / inwestorów / lokalnych przedsiębiorców – w tym innowacyjne startup'y / grupy mieszkańców i aktywistów miejskich / profesjonalistów zajmujących się miastem / instytucje kultury / ośrodki naukowo badawcze – w celu opracowania możliwych zasad i metod współpracy dla osiągnięcia pożądanego efektu rewitalizacji obszaru Nowego Centrum.

5. Opracowanie planu strefowania oraz zbioru zasad dla obszaru – dokumentów strategicznych bazujących na ocenie i weryfikacji obecnej sytuacji planistycznej i prawnej zawierających uszczegółowiony zbiór zasad przestrzennych dla obszaru Nowej Towarowej. Postulowane jest ponadto włączenie obszaru do Zintegrowanego Programu Rewitalizacji i włączenie go do Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

6. Opracowanie master planu dla obszaru (na podstawie powyższych dokumentów) – tj. strategii przekształceń przestrzennych, funkcjonalnych, społecznych i gospodarczych obszaru z podziałem na zadania i etapy, z uwzględnieniem możliwości finansowania, określeniem zasad partnerstwa publiczno-prywatnego oraz prognozowaniem wpływu działań inwestycyjnych na środowisko. Wraz z innymi dokumentami powinien się on stać materiałem do wykorzystania przy zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dla obszaru Nowego Centrum.

7. Opracowanie projektu struktury przestrzeni publicznej – w drodze konkursu ideowego, określającego zasady kształtowania przestrzeni publicznej na całym obszarze Nowego Centrum.

8. Opracowanie programu zrównoważonego rozwoju obszaru – określającego zasady i wskazującego rozwiązania w zakresie: odporności i elastyczności wobec zmian: klimatycznych, ekonomicznych, społecznych itp. / efektywności energetycznej / lokalnego pozyskiwania energii z OZE / kształtowania właściwego klimatu miejskiego / zrównoważonego transportu / odpowiedzialnej architektury itp.

9. Opracowanie i wdrożenie pilotażowego programu prototypowania – doraźnych działań, prowadzonych równolegle z powyższymi działaniami dotyczącymi wyboru miejsc, opracowania projektów i realizacji czasowego prototypowania, mebli miejskich, czasowych urządzeń i sposobów funkcjonowania przestrzeni, które pobudzą do działania i włączą lokalną społeczność, przedsiębiorców, architektów i aktywistów miejskich w budowę Nowego Centrum. Proponowane wybranie miejsc pilotażowych w ramach 9 obszarów priorytetowych wskazanych powyżej. Prowadzenie działań in situ w oparciu o czasowe pawilony.

10. Organizacja konkursów w ramach inwestycji sektora publicznego oraz prywatnego:

- konkurs realizacyjny na otoczenie MPW (aktualnie prowadzony),
- konkurs realizacyjny na przebudowę DSP,
- konkurs realizacyjny na teren Browarów Warszawskich,
- konkurs realizacyjny na pawilon przy rondzie Daszyńskiego,
- konkurs określający zasady kształtowania przestrzeni publicznej na całym obszarze Nowego Centrum, ze szczególnym uwzględnieniem ul. Towarowej od Kerelaka do placu Zawiszy,
- opracowanie dalszej dokumentacji projektowej – na drodze konkursów realizacyjnych – powinno być podzielone na 4 zadania obejmujące miejsca kluczowe: 1. Kerelak (w ramach kontekstu obszaru rekomendacji) / 2. Plac przed MPW (w ramach prowadzonego obecnie

postępowania konkursowego) / 3. Plac Daszyńskiego / 4. Plac Zawiszy (w ramach kontekstu obszaru rekomendacji), z przylegającymi do nich odcinkami ulicy Towarowej;

- warto przekonać inwestorów do wybierania projektów w drodze konkursów; pilotażowo należałoby zrealizować wybrany na drodze konkursu projekt ważnego obiektu publicznego w analizowanym obszarze – o funkcji kulturalnej, społecznej, wspierającej lokalną przedsiębiorczość itp.

11. Opracowanie projektów pilotażowych lokalnych przestrzeni publicznych, ogniskujących nowe życie społeczne w obszarze – w drodze warsztatów i konkursów. 13 miejsc – placów, placików, skwerów, bazarków, pocket parków, ogrodów warzywnych itp. – proponowanych do pilotażu:

- Nowy plac Kazimierza Wielkiego przy ul. Miedzianej,
- Przestrzeń u zbiegu ulic Twardej i Miedzianej,
- Przestrzeń pomiędzy ulicami Srebrną, Platynową i Towarową,
- Przestrzeń przed Muzeum Woli – w powiązaniu z przeciwległą stroną ul. Srebrnej,
- Wybrana przestrzeń na terenach kolejowych w sąsiedztwie Alei Jerozolimskich,
- Wybrana przestrzeń wewnątrz terenu d. Browarów Warszawskich,
- Przestrzeń przed Platinum Towers przy Grzybowskiej,
- Skrzyżowanie ulic Chłodnej z Żelazną,
- Plac Europejski – pod względem sposobu zarządzania przestrzenią i wzbogacenia o program ogólnodostępny dla wszystkich,
- Skrzyżowania ulic Żelaznej z Twardą oraz Złotą,
- Skrzyżowanie ulic Prostej z Żelazną,
- Wybrane miejsce w sąsiedztwie tzw. 19. Dzielnicy,
- Wybrana przestrzeń wewnątrz kwartału Jaktorowska/Karolkowa/Grzybowska. •



Nowa Towarowa
– warsztaty projektowe dotyczące
programu przemian w sferze
przestrzennej, gospodarczej i społecznej
WNIOSKI I WSTĘPNE REKOMENDACJE

Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich

NOWA TOWA ROWA

Opracowanie merytoryczne: Marlena Happach, Katarzyna Sadowy, Piotr Sawicki;
na podstawie prac zespołów projektowych oraz opinii członków jury i ekspertów

Korekta: Barbara Jarząbek

Projekt graficzny: Paweł Kłudkiewicz / www.pawelkludkiewicz.com

Copyright by OW SARP

Wydawnictwo OW SARP, seria WARSZTATY nr 8

Wydanie pierwsze

Warszawa 2016

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie i przedrukowywanie całości
lub fragmentów bez zgody wydawcy zabronione



kultura — historia — edukacja

Wola



SKANSKA





ODDZIAŁ WARSZAWSKI
STOWARZYSZENIE ARCHITEKTÓW POLSKICH

Oddział Warszawski SARP
ul. Foksal 2 , 00-366 Warszawa

www.sarp.warszawa.pl