

Krystyna Ilmurzyńska (kilmur@yahoo.com)

Wydział Architektury, Politechnika Warszawska

## **Ewolucja przestrzenna Ursynowa Północnego**

### **Spatial evolution of Northern Ursynów in Warsaw**

#### Streszczenie

Projekt zespołu osiedli Ursynów Północny w Warszawie (1971–1977) był próbą połączenia idei osiedla społecznego z cechami struktury miejskiej w ramach ówczesnych uwarunkowań. Realizacja objęła budynki mieszkalne i niewielką część projektowanego programu towarzyszącego. Projekty z lat 80. XX wieku są poszukiwaniem możliwości rozwoju organizmu miejskiego na bazie wielkiego osiedla mieszkaniowego. Opracowania te stanowiły kontynuację pierwotnych założeń, opartą na elastyczności zabudowy w ramach niezmiennej zasady struktury urbanistycznej.

Słowa kluczowe: osiedla mieszkaniowe, rewitalizacja, miasto w mieście

#### Abstract

Northern Ursynów in Warsaw, built in the 1970s for 40 000 inhabitants, was planned as a small town rather than an estate. It combined the ideas of the neighbourhood unit and the city within the city. Eventually only housing blocks, some of the schools and a few shops were built. Through the next 10 years designers delivered several masterplans for Ursynów's further development which introduced new types of buildings with respect to the primary structure, reflecting a structuralist approach.

Keywords: housing estates, revitalisation, city within the city

## 1. WSTĘP

Wielkie osiedla mieszkaniowe z okresu PRL-u stanowią znaczną część środowiska miejskiego, krytykowaną za brak przestrzennych i społecznych cech miejskości. Zespół osiedli Ursynów Północny zalicza się do kategorii wielkich osiedli mieszkaniowych pod względem wielkości – 38 tysięcy mieszkańców, technologii prefabrykacji wielkopłytywowej i czasu powstania – lata 70. XX wieku. Jest pierwszym zespołem zrealizowanym w południowym paśmie rozwoju Warszawy Ursynów – Natolin, opartym na linii metra i trasie komunikacji kołowej. Niniejszy artykuł dotyczy opracowań projektowych dla obszaru Ursynowa Północnego, wykonanych w latach 1971–1990. Składają się na nie: projekt zespołu osiedli Ursynów Północny, opracowywany w latach 1971–1977, według którego zrealizowano część mieszkaniową zespołu, oraz projekty opracowywane w latach 80. XX wieku, przewidujące uzupełnienia zabudowy zespołu. Analiza skupia się na głównych założeniach i przesłankach projektowych wymienionych opracowań oraz ich związkach z ideami jednostki sąsiedzkiej i miasta w mieście. Celem artykułu jest zbadanie przebiegu ewolucji rozwiązań projektowych pod kątem możliwości rozwoju organizmu miejskiego na bazie wielkiego osiedla mieszkaniowego.

## 2. PROJEKT ZESPOŁU OSIEDLI URSYNÓW PÓŁNOCNY W WARSZAWIE

Projekt w swojej ostatecznej formie był próbą połączenia idei osiedla społecznego<sup>1</sup> z cechami struktury miejskiej w ramach ówczesnych uwarunkowań. W wypowiedziach autorów projektu konkursowego Ursynowa Północnego (architekci Ludwik Borawski, Jerzy Szczepanik-Dzikowski, Andrzej Szkop) odwołania do warszawskich osiedli społecznych łączyły się z krytyką wielkich zespołów mieszkaniowych takich jak Stegny i Bródno w Warszawie. Ogólne przesłanki projektu obejmowały: traktowanie pasma lub zespołu osiedli jako osobnego organizmu miejskiego, dążenie do skali bliskiej człowiekowi, ciężenia funkcjonalne do stacji metra, dążenie do możliwej koncentracji zabudowy, nawiązanie do miasta historycznego w formie ulicy pieszej ze szczególnym podkreśleniem wagi ukształtowania parteru, postulat współpracy z mieszkańcami przy tworzeniu miasta, a także akceptacja technologii prefabrykacji i postulat bliskiej współpracy z „fabryką domów”<sup>2</sup>. Rozwiązania przestrzenne ostatecznej fazy projektu różnią się znacząco od koncepcji konkursowej. Zasadnicza zmiana nastąpiła w fazie wariantowej koncepcji pokonkursowej po tym, jak w związku ze śmiercią Ludwika Borawskiego funkcję generalnego projektanta objął architekt Marek Budzyński. Wprowadził on swoją wizję rozwiązań przestrzennych. Do jego inspiracji należały: wnioski z opracowania „Koncentracja liniowa”<sup>3</sup> oraz zawarty w tym opracowaniu pasmowy model rozwoju miasta, teoria rozwoju miasta „Parcelacja grupowa”, którą opracowywał Budzyński, duńskie rozwiązania społeczno-przestrzenne osiedli mieszkaniowych, systemu handlu oraz systemu edukacji, rozwiązania urbanistyczne południowego pasma rozwoju Kopenhagi Køge Bugt oraz techniczne możliwości prefabrykacji

zawarte w systemie Terraform, zastosowanym w osiedlu Askerød pod Kopenhagą (proj. Svend Høgsbro)<sup>4</sup>. Podkreślić należy, że w warstwie ogólnych haseł i celów, wyrażonych w opisach, podejścia autorów konkursu i Marka Budzyńskiego były zbieżne.

W pierwotnej, konkursowej wersji projekt opierał się na punktowym centrum i dośrodkowym układzie ciągów pieszych z układem zabudowy kształtowanym niezależnie od układu urbanistycznego. Zmiana, zapoczątkowana przez Marka Budzyńskiego, polegała na wprowadzeniu jednorodnej zasady kształtowania zabudowy w pierzejach ciągów pieszych w bezpośrednim związku z zasadą urbanistyczną. Układ urbanistyczny w koncepcji pokonkursowej zmienił się z monocentrycznego na sieciowy z liniowym centrum (il. 1).

Zamysł „Parcelacji grupowej” opierał się na podziale terenu miasta na „parcele dla grup” ok. 300-osobowych. Nawiązywał więc bezpośrednio do jednostki społecznej, łącząc ją z ideami samorządności i partycypacji. Sieć ulic stanowiła strukturę tworzącą ramy dla parceli. Wzorem historycznych miast ulice wyznaczone były apriorycznie, ale ich fizyczna przestrzeń powstać miała jako wynik działań wielu inwestorów zgrupowanych na parcelach. Przestrzeń parcel miała być objęta pełną partycypacją mieszkańców i inwestorów<sup>5</sup>. Przestrzenna koncepcja Ursynowa Północnego oparta została jednak nie na podziale na parcele i grupy społeczne, lecz na apriorycznej formie ulicy i sieci ulic. Zdaniem Marka Budzyńskiego odpowiadała ona scentralizowanemu modelowi organizacji inwestycji, podporządkowanemu państwowemu inwestorowi i wykonawcy. Mimo nawiązań do miast historycznych, zawartych w sieciowości układu, przemieszaniu funkcji oraz zabudowie pierzejowej, istotową różnicą między zespołem osiedli a miastem pozostała struktura własności i inwestycji. Rozróżnienie form budynków, indywidualizacja ogródków przy mieszkaniach oraz rozproszenie programu usługowego i funkcji towarzyszących wprowadzały tylko naskórkowo różnorodność i rozdrobnienie charakterystyczne dla małych miast. Projekt zespołu osiedli pozostawał projektem, a nie planem miasta.

Obydwa warianty koncepcji pokonkursowej odczytywać można jako zbliżanie się do przestrzennej interpretacji ogólnych założeń wyrażonych w opisie konkursowym. W wersji wybranej do realizacji zdefiniowana została forma uliczki pieszej. W następnej fazie – koncepcji programowo-przestrzennej – to, co powstało w dużej mierze intuicyjnie na rysunkach koncepcyjnych, zostało zrationalizowane, uporządkowane i ułożone w strukturę. W ten sposób powstała zasada trzech równoległych ciągów: zielonego, pieszego i kołowego, oraz podążających za nimi ciągów zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej (il. 2). Zasady tej struktury obejmowały zarówno strefę zabudowy mieszkaniowej, jak i obszar liniowego centrum (UCP – Usługi Ciąg Podstawowy)<sup>6</sup>.

Kolejne etapy projektu: założenia techniczno-ekonomiczne oraz projekty techniczne, wprowadzały do układu korekty wynikające z rozwiązań architektonicznych, technicznych, technologicznych i organizacji wykonawstwa, nie zmieniając podstawowej struktury.

Realizacja Ursynowa (1973–1978) objęła budynki mieszkalne i niewielką część projektowanego programu szkolnego i usługowego. Jeszcze w latach 80. XX wieku główna oś komunikacyjna – obecnie al. Komisji Edukacji Narodowej (al. KEN) – oraz linia metra, a także związane z nimi centrum usługowe, kluczowe dla funkcjonowania zespołu jako organizmu miejskiego,

nie były zrealizowane. Brak centrum, a także realizacja dużego sklepu „Megasam” w początku lat 80. XX wieku przy ul. Surowieckiego na obrzeżu zespołu odwróciła kierunki ciężer funkcjonalnych w stronę przeciwną do zakładanej w projekcie. Pod koniec lat 70. XX wieku aktywność inwestycyjna na Ursynowie Północnym zamarła. Projekty z lat 80. XX wieku są poszukiwaniem możliwości dalszego rozwoju zespołu.

### **3. PLAN MIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI MIĘDZY ULICAMI PUŁAWSKĄ I SUROWIECKIEGO<sup>7</sup>**

Plan zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej na obrzeżu zespołu osiedli Ursynów Północny, powstał na zlecenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów i był realizowany na przełomie lat 80. i 90. XX wieku. Teren między ulicami Surowieckiego i Puławską był pierwotnie przeznaczony na funkcje techniczne i produkcyjne. Po zbudowaniu zespołu osiedli przeznaczono go na funkcje mieszkaniowe. W zamierzeniu projektantów plan miał realizować zamysł „Parcelacji grupowej” w ramach inwestycji spółdzielczej. Teren podzielono na parcele – kwartały miejskie (il. 3). Inspiracją projektantów była międzywojenna zabudowa spółdzielni mieszkaniowej „Szare Domy” w Warszawie (proj. J. Stefanowicz)<sup>8</sup>. Każdy z kwartałów miał być budowany w innej technologii i projektowany przez osobne zespoły projektowe. Ostatecznie dwa zespoły zabudowy projektowane przez architekt Annę Koziolkiewicz dla S.B.M. Techniczna oraz przez architekta Andrzeja Szkoła dla S.B.M. Ursynów zostały zbudowane w technologii tradycyjnej. Pozostałe kwartały, projektowane przez Marka Budzyńskiego i Zbigniewa Badowskiego oraz pracownię JEMS: Jerzego Szczepanika-Dzikowskiego, Olgierda Jagiełło, Macieja Miłobędzkiego, zrealizowano w wielokoprtowym systemie szczecińskim z wytwórni na Służewiu. Wprowadzono do niego modyfikacje w postaci usługowego parteru i indywidualnych form balkonów. Parcele otoczone są zabudową obrzeżną, formującą zachodnią pierzeję ulicy Surowieckiego z usługami w parterach (il. 4) oraz prostopadłe do niej uliczki osiedlowe. Tym samym projektanci zaadaptowali sprzeczną z pierwotnym założeniem lokalizację „Megasamu” jako część nowej ulicy usługowej, pełniącej rolę tymczasowego centrum, wobec braku centrum przewidzianego projektem. Wnętrza parcel ukształtowane są jako kameralne zielone dziedzińce, połączone przejściami pieszymi. Cechą wyróżniającą architekturę zespołu na tle zabudowy prefabrykowanej z lat poprzedzających są indywidualne detale parterów usługowych, balkonów, bram, nawiązujące do architektury historycznej.

### **4. URSYNÓW PÓŁNOCNY. DOBUDOWY. ANALIZA I WYTYCZNE<sup>9</sup>**

Niezrealizowany plan, opracowany na zlecenie Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Ursynów, określał możliwości uzupełnień i rozwinięcia zabudowy osiedla. Stanowił próbę włączenia w rozwój miasta mieszkańców jako inwestorów przez możliwość drobnych,

indywidualnych, rozproszonych inwestycji. Bezpośrednią inspiracją projektu była działalność Luciena Krolla<sup>10</sup> oraz chęć przełamania monokultury organizacyjnej i przestrzennej cechującej zabudowę osiedlową. Podstawowym założeniem projektu było zintensyfikowanie istniejącej obudowy ulic pieszych w ramach możliwości zapewnionych przez istniejącą infrastrukturę. Opis projektu otwiera teza, że „każdy mieszkaniec ma prawo rozbudować swoje mieszkanie we wszystkich kierunkach, o ile inni mieszkańcy, których ta rozbudowa dotyczy, wyrażą na to zgodę” (il. 5). W ramach planu przewidziano możliwość:

- dobudowy mieszkań i usług w budynkach plombowych,
- rozbudowy mieszkań przez dobudowanie pomieszczeń w poziomie lub pionie,
- nadbudowy przez budowę niezależnego funkcjonalnie pomieszczenia na dachu istniejącego budynku,
- przebudowy przez zmianę wykorzystania zbudowanej już kubatury (prześwity, halle),
- budowy obiektów wolno stojących, takich jak zespoły mieszkalno-usługowe, pawilony, kioski, stragany.

Do podstawowych założeń projektu należało zachowanie i kontynuacja zasad struktury przestrzennej zespołu, czyli:

- obudowa ciągów pieszych zabudową mieszkaniową i usługową,
- lokalizowanie obiektów wymagających dojazdu samochodowego w strefie ulic kołowych,
- możliwie największa ciągłość przestrzenna z jednoczesnym zróżnicowaniem nastrojów form i charakteru budynku.

## 5. PLAN REGULACYJNY ALEI KEN

Nieuchwalony, lecz zrealizowany (w latach 1990–2010) plan regulacyjny, wprowadza do centrum zespołu tradycyjną przestrzeń publiczną, kształtowaną kwartałami zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Intencja ta zawarta jest w szkicu Marka Budzyńskiego, pokazującym zwartą tkankę miejską wypełniającą przestrzeń al. KEN i niezrealizowanego centrum UCP (il. 6). Sporządzenie planu poprzedzone było decyzją o lokalizacji kościoła w centrum zespołu. Projekt zespołu osiedli przewidywał w tym miejscu plac targowy, będący częścią liniowego centrum usługowego, łączącego dwie stacje metra. Projektantem kościoła został generalny projektant zespołu osiedli Marek Budzyński. Po pierwszych próbach skomponowania kościoła frontem do al. KEN, która wówczas planowana była jeszcze jako trasa szybkiego ruchu, podjął on decyzję o usytuowaniu go tyłem do al. KEN i o wytworzeniu przed fasadą kościoła placu miejskiego, włączającego się w pierwotnie projektowany przebieg głównego ciągu usługowego<sup>11</sup>. Prace nad koncepcjami placu przed kościołem przerodziły się w opracowanie nowego planu centrum zespołu osiedli. W nowym planie nazwę UCP – Usługi Ciąg Podstawowy zmieniono na Pasaż Ursynowski.

Pierwsza faza planu, zatytułowana „Ursynów Północny. Pasaż Ursynowski. Plan regulacyjny UCP”<sup>12</sup>, opracowana została na zlecenie Spółdzielni Ursynów. Plan utrzymał przebieg

głównego pieszego ciągu usługowego, przewidując w miejsce pierwotnie projektowanych dwukondygnacyjnych obiektów usługowych oraz 6- i 8-kondygnacyjnych wolno stojących budynków uniwersalnych, kwartałową zabudowę mieszkaniową z usługami w parterach. W planie nie wystąpiła już dwupoziomowość pasażu, charakterystyczna dla pierwotnego projektu. Zachowano płynne połączenie przestrzeni ciągu usługowego z przejściami podziemnymi przy stacjach metra i pośrodku zespołu, w rejonie kościoła. Północnej części Pasażu nadano charakter bazaru między zapleciami zabudowy mieszkaniowej i garażem. Zabudowa części południowej, w kwartałach wyraźnie podzielonych na mniejsze działki inwestycyjne, tworzyła proste pierzeje, jednoznacznie definiujące przestrzeń pasażu i placu przed kościołem. Przy placu przed kościołem zlokalizowano ratusz i bank spółdzielczy, a przy pasażu bliżej stacji metra – dom kultury. Od strony alei KEN usytuowano parkingi.

Kolejna faza projektu<sup>13</sup> zlecona została przez Naczelnego Architekta Warszawy. Decydująca dla tej fazy okazała się zmiana rangi komunikacyjnej alei KEN. Została ona zmieniona z trasy ruchu przyspieszonego na ulicę wielkomiejską. W związku z tym zniknęła konieczność izolowania się od uciążliwości trasy i ograniczenia możliwości jej przekraczania. Z elementu dzielącego teren zespołu zmieniła się ona w potencjalny element łączący – ulicę miejską. Potencjał ten nie mógł być do końca urzeczywistniony z powodu szerokości alei, wymuszonej istniejącymi uzbrojeniami – magistralą wodociągową – i trwającą jeszcze odkrywkową budową metra. Niemniej plan przewidywał pierzejową obudowę alei KEN z wyjątkiem jej północno-zachodniej strony. Tym samym zniknął północny odcinek Pasażu Ursynowskiego, zastąpiony usługami przy alei KEN, łączącymi się z dwupoziomowym placem przy wejściu do stacji metra Ursynów – dzisiejszym Pasażem Stokłosy. Południowy odcinek Pasażu Ursynowskiego pozostał w dotychczasowej formie, łącząc południową stację metra Stokłosy z placem przed kościołem. Plan nie przewiduje już przejścia podziemnego pod al. KEN przy kościele, jego miejsce zajęły naziemne przejścia dla pieszych. Placyk przy alei KEN naprzeciwko kościoła przeznaczony został pod bazar.

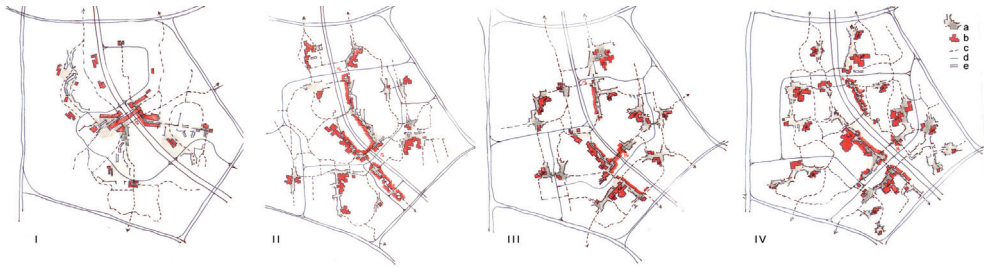
W fazie ostatniej z 1990 roku<sup>14</sup> przypieczętowana została dominująca rola alei KEN jako centrum zespołu oraz odrębny charakter Pasażu Ursynowskiego w południowej części centrum. Zaplanowano obustronną pierzejową obudowę alei KEN między dwiema stacjami metra, nadając jej charakter ulicy – alei. Plan zawierał propozycje zagospodarowania poszczególnych kwartałów, w większości przewidując wypełnienie wnętrza kwartałów parkingami podziemnymi z zielonym dachem, a także szczegółowe rozwiązania wyjść ze stacji metra z przejściami podziemnymi i pochylniami, łączącymi wszystkie poziomy ciągi pieszych.

Intencją planów było ukształtowanie centrum zespołu osiedli w formie tradycyjnego śródmieścia, które wytworzyłoby wartości miejskie. Zamyśl ten musiano dostosować do obowiązującej szerokości alei KEN, która w kolejnych fazach planu przejmuje rolę wiodącej przestrzeni publicznej (il. 7). Istotą planu było wprowadzenie w miejsce jednorodnej inwestycji systemu rygorystycznego podziału na przestrzeń publiczną i prywatną oraz regulacji zabudowy. Regulacje te miały na celu wytworzenie między budynkami prywatnymi

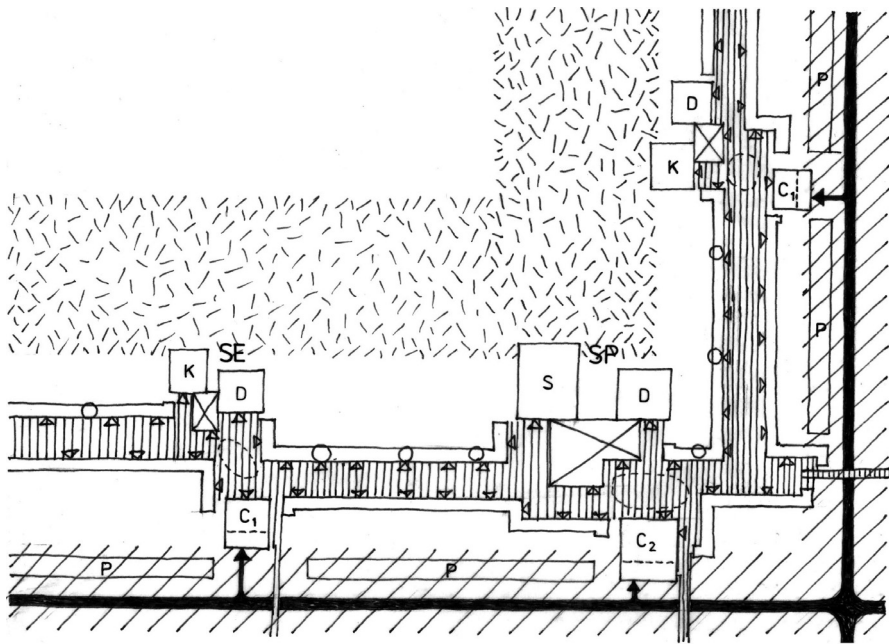
przestrzeni publicznej, będącej wyrazem wspólnoty obywateli miasta (il. 8). Na uwagę zasługuje fakt dostosowania kolejnych planów do zmieniającego się stanu zagospodarowania i zachowanie ciągłości między częściowo zrealizowaną pierwotną koncepcją centrum (prefabrykowane pawilony handlowe, dwupoziomowe pasaże) i planowaną w latach 80. XX wieku zabudową mieszkaniową z usługami. Przykładem tej ciągłości może być placyk przy stacji metra Ursynów – Pasaż Stokłosa (il. 9).

## 6. PODSUMOWANIE

Wszystkie wyżej opisane opracowania były wykonywane przez projektantów osiedla. Zapewniało to kontynuację pierwotnych założeń, opartą na elastyczności zabudowy w ramach niezmiennej zasady struktury urbanistycznej. Warto nadmienić, że opisany proces projektowy odpowiadał postulatowi wysuwanyemu przez Hannę Adamczewską-Wejchert: „elastyczności układu przestrzennego” oraz „stosowania projektowania jako czynności ciągłej”<sup>15</sup>. Ma on również cechy współczesnej urbanistyki, rozumianej jako „strategia osadzona w czasie”, mieszczącej się w pojęciu „planowania dynamicznego”<sup>16</sup>. Ciągłość procesu planowania Ursynowa Północnego oparta była na ramowych zasadach struktury przestrzennej oraz dążeniu do wytwarzania przestrzeni miejskiej w sensie przestrzennym i społecznym. Cele te, zaliczające się do kategorii wartości i przekonań, były niemożliwe do zapisania w sposób parametryczny, na przykład w ramach planu miejscowego lub studium zagospodarowania przestrzennego. Z tego powodu trudno sobie wyobrazić sposób przekazania takich przesłanek kolejnym autorom planów, niepowiązanym personalnie z autorami pierwotnej koncepcji. Z drugiej strony właśnie ten charakter myśli przewodniej pozwalał na adaptowanie jej do zmiennych warunków gospodarczych i politycznych oraz różnych technologii i konwencji urbanistycznych. Intencją omówionych opracowań było prowokowanie i otwieranie możliwości dla nowych inwestycji we wspólnym interesie obywateli miasta. Projekty planów miejscowych, wykonywane obecnie dla obszaru Ursynowa Północnego, skupiają się na zachowaniu istniejących form przestrzennych i ich funkcji<sup>17</sup>. Główną przesłanką sporządzania planów jest konflikt między nowymi inwestorami i mieszkańcami broniącymi tereny zielone przez zabudowaniem<sup>18</sup>, stąd ich zachowawczy charakter. Idea kontynuacji podstawowych założeń urbanistycznych osiedli z okresu PRL-u przy elastycznym traktowaniu elementów wypełniających strukturę jest również trudna do zastosowania w świetle zapisów prawa wyłączeniowego, zgodnie z którym teren wyłączonej powinien zostać wykorzystany ściśle na cele podane w akcie wyłączenia<sup>19</sup>. Ewolucja przestrzenna Ursynowa Północnego może służyć za przykład utworzenia zespołu miejskiego na bazie tkanki prefabrykowanego osiedla mieszkaniowego. Zagadnienie możliwości kontynuowania takiego procesu w ramach istniejących uwarunkowań formalno-prawnych bądź modyfikacji tych ostatnich pozostaje tematem do dalszych badań.



II. 1. Evolucja rozwiązań projektowych struktury urbanistycznej zespołu osiedli Ursynów Północny: I – projekt konkursowy, II – koncepcja pokonkursowa wariant A, II – koncepcja pokonkursowa wariant B, IV – założenia techniczno-ekonomiczne. a – istotne przestrzenie publiczne, b – obiekty oświaty i usług, c – ciągi piesze, d – komunikacja kołowa lokalna, e – komunikacja kołowa ponadlokalna (opracowanie własne)

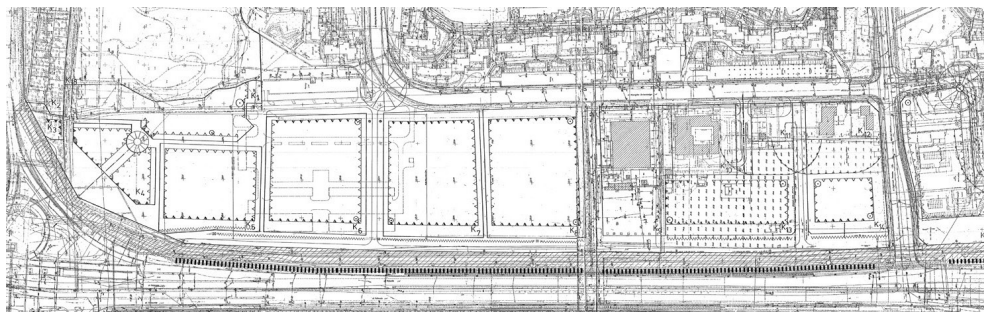


Schemat 3 równoległych ciągów i zasada rozmieszczenia obiektów społecznych

- ciąg ławeniowy rekreacyjno-sportowy	D - dydaktyka	○ - klub mieszkańców
- ciąg ruchu pieszoego	S - części sportowa	△ - wejście
- ciąg ruchu kołowego	⊗ - ulgii szkolniskowa	↑ - dostawny ławeniów
SE - szkoła elementarna	K - przedszkole	P - parking
SP - szkoła podstawowa	C <sub>1</sub> - sklep spożywczy	- budynki mieszkalne
	C <sub>2</sub> - ośrodek handlowo-usługowy	- ulica kołowa

II. 2. Zasada rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego zespołu osiedli Ursynów Północny (autor: Marek Budzyński)





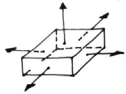
II. 3. Plan regulacyjny zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Surowieckiego na Ursynowie Północnym  
(autorzy: Marek Budzyński, Zbigniew Badowski)



II. 4. Usługowa pierzeja ul. Surowieckiego (fot. Krystyna Ilmurzyńska)

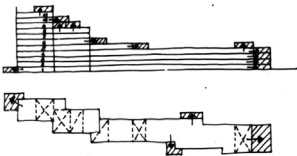
zasady dobudowy i rozbudowy

Założenie

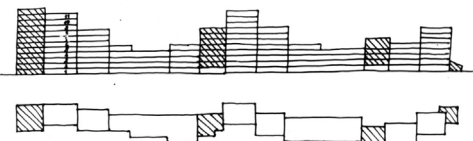


Każdy mieszkaniec ma prawo rozbudować swoje mieszkanie we wszystkich kierunkach o ile inni mieszkańcy, których ta rozbudowa dotyczy wyrażą na nią zgodę.

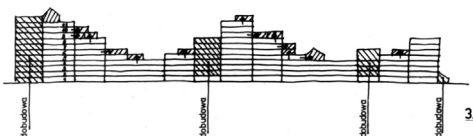
Zasada rozbudowy budynku



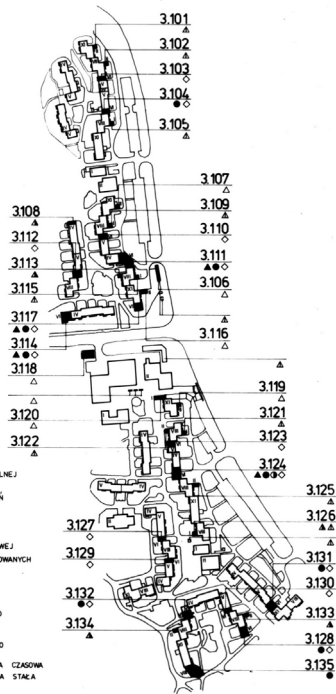
Zasada dobudowy nowych mieszkań - dobudowa nowych części budynku



Możliwość przekształcania budynku

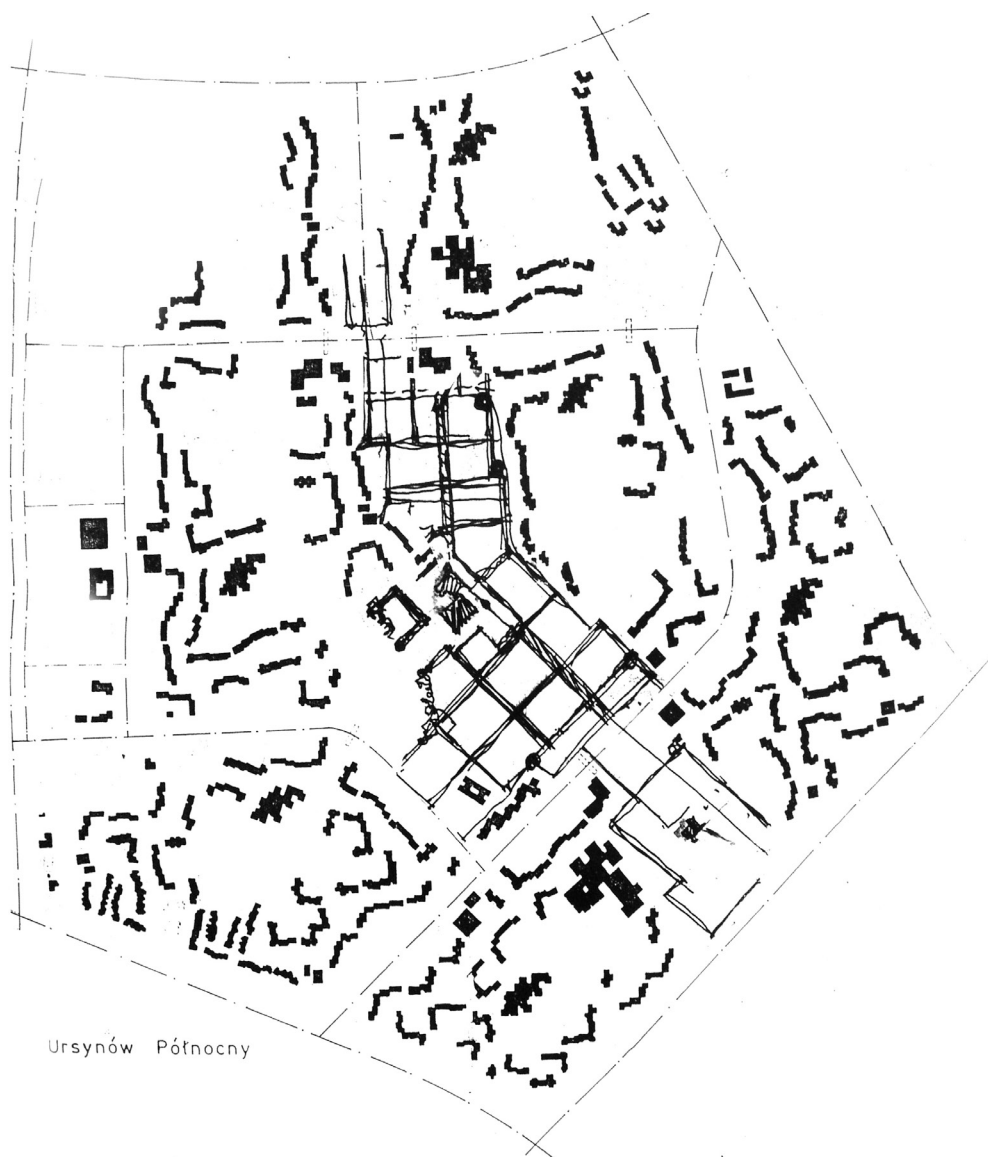


3.01

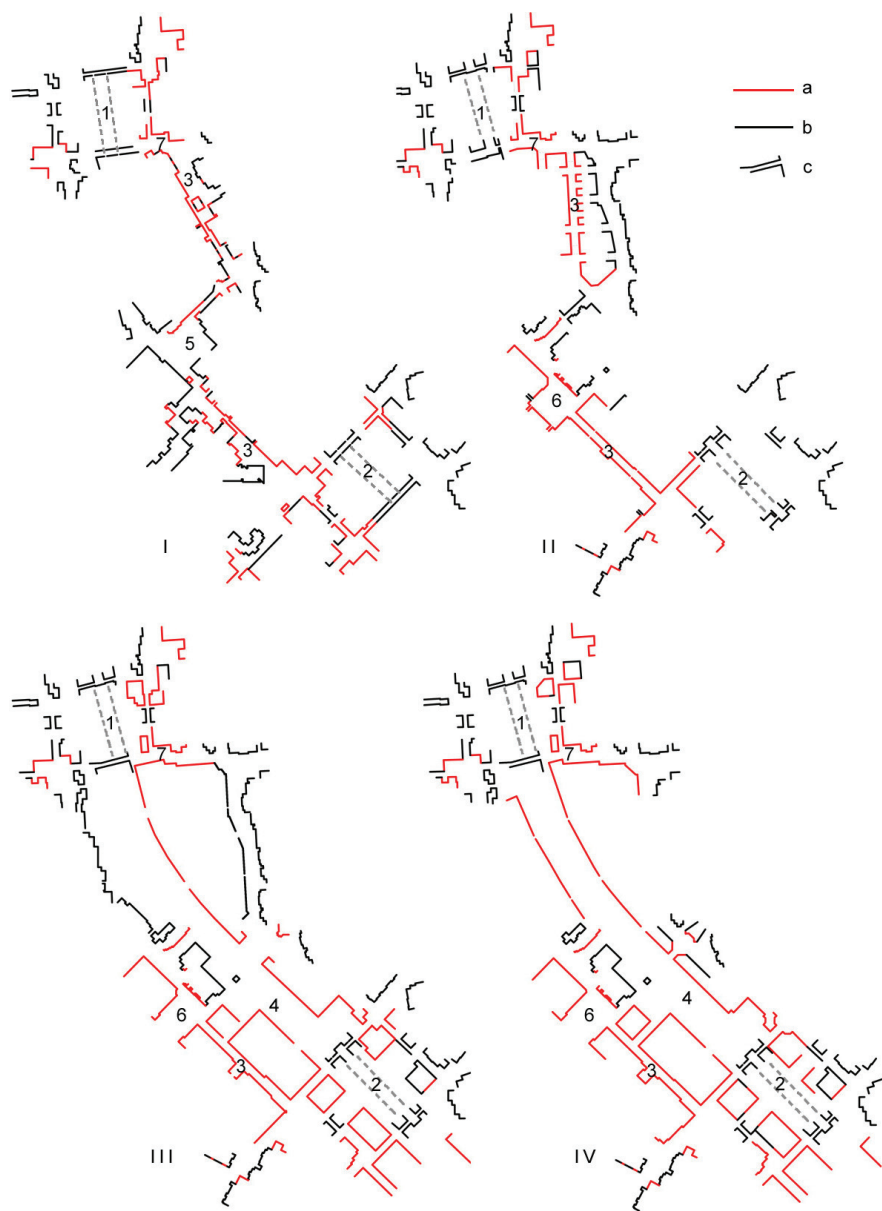


- PRZYRÓST POWIERZCHNI MIESZKALNEJ
- DOBUDOWA NOWYCH MIESZKAŃ
  - ROZBUDOWA NOWYCH MIESZKAŃ
  - ⊕ ROZBUDOWA MIESZKAŃ
  - ⊖ PRZEKSZTAŁCENIE PARTERU NA MIESZKANIE
- PRZYRÓST POWIERZCHNI USŁUGOWEJ
- ▲ PARTER USŁUGOWY W DOBUDOWANYCH SEGMENTACH MIESZKALNYCH
  - ▲ SIECIET 1-2 KOND. USŁUGOWY
  - ▲ KIOSK
  - ▲ STRAGAN
  - + PRZEKSZTAŁCENIE ISTNIEJĄCEGO PODPIWNCZENIA
  - PRACOWNIE
  - PRZEKSZTAŁCENIE ISTNIEJĄCEGO PARTERU
  - KIOSK ISTNIEJĄCY - LOKALIZACJA CZASOWA
  - KIOSK ISTNIEJĄCY - LOKALIZACJA STAŁA
  - LOKALIZACJA

II. 5. Zasady projektu „Ursynów Północny. Dobudowy” (autor: Marek Budzyński)



Il. 6. Ideogram projektu planu regulacyjnego alei KEN (autor: Marek Budzyński)



II. 7. Ursynów Północny. Plac przy wejściu 7. Ewolucja rozwiązań projektowych miejskiej przestrzeni publicznej centrum zespołu osiedli Ursynów Północny. I – projekt z 1974 r., II – plan z 1982 r., III – studium z 1987 r., IV – plan z 1990 r. a) pierzeje usługowe, b) pierzeje nieusługowe, c) przejścia podziemne. 1 – stacja metra Ursynów, 2 – stacja metra Stokłosy, 3 – Pasaż Ursynowski, 4 – Aleja KEN, 5 – plac targowy, 6 – plac przed kościołem, 7 – Pasaż Stokłosy (opracowanie własne)



II. 8. Ursynów Północny. Plac przed kościołem (fot. Krystyna Ilmurzyńska)



Il. 9. Ursynów Północny. Plac przy wejściu do stacji metra Ursynów KEN, 5 – plac targowy, 6 – plac przed kościołem, 7 – Pasaż Stokłósy (fot. Krystyna Ilmurzyńska)

## PRZYPISY

- <sup>1</sup> J. Nowicki, *Jednostka sąsiedzka*, Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Warszawa 1965.
- <sup>2</sup> L. Borawski, J. Szczepanik-Dzikowski, A. Szkop, *Mieszkalnictwo jakiego chcemy*, „Życie Warszawy”, 6.07.1971; wywiad z Jerzym Szczepanikiem-Dzikowskim, przeprowadzony w dniu 30.01.2014; wywiad z Andrzejem Szkopem, przeprowadzony w dniu 13.04.2017.
- <sup>3</sup> M. Budzyński, K. Chwalibóg, J. Górnicki, J. Janczewski, A. Kiciński, A. Kowalewski, J. Rutkiewicz, *Koncentracja liniowa. Wstęp do opracowania*, 1971 (maszynopis).
- <sup>4</sup> Wywiad z Markiem Budzyńskim, przeprowadzony w dniu 27.12.2013.
- <sup>5</sup> M. Budzyński, *Parcelacja grupowa*, praca doktorska obroniona na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, 1984 (maszynopis).
- <sup>6</sup> *Ursynów Północny*, Architektura, 1/2'75, s. 37.
- <sup>7</sup> M. Budzyński, Z. Badowski, *Ursynów Północny. Puławska. Koncepcja planu zagospodarowania*, Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt-Warszawa”, Warszawa 1984.
- <sup>8</sup> [www.szaredomy.pl](http://www.szaredomy.pl) (dostęp: 29.12.2017).
- <sup>9</sup> M. Budzyński, *Ursynów Północny. Dobudowy. Analiza i wytyczne*, Państwowe Przedsiębiorstwo Sztuka Polska, Warszawa 1984.
- <sup>10</sup> M. Chmielewski, M. Mirecka, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007, s. 156–163; Ch. Hunziker, *Portrait de L. Kroll*, L'Architecture D'aujourd'hui, nr 183, 1976, s. 62–80.
- <sup>11</sup> Wywiad z Markiem Budzyńskim, przeprowadzony w dniu 29.12.2013.
- <sup>12</sup> M. Budzyński, Z. Badowski, P. Wicha, *Ursynów Północny. Pasaż Ursynowski. Plan regulacyjny UCP*, Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt-Warszawa”, Warszawa 1982.
- <sup>13</sup> M. Budzyński, Z. Badowski, *Studium programowo-przestrzenne Alei KEN*, Spółdzielnia Pracy Twórczej Architektów i Plastyków „A”, Warszawa 1987.
- <sup>14</sup> M. Budzyński, Z. Badowski, *Ursynów-Natolin. Plan szczegółowy regulacyjny Alei K.E.N.*, Spółdzielnia Pracy Twórczej Architektów i Plastyków „A”, Warszawa 1990.
- <sup>15</sup> H. Adamczewska, *Wpływ realizacji na przemiany planu miasta*, Arkady, Warszawa 1964, s. 65–66.
- <sup>16</sup> S. Gzell, *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2015, s. 141.
- <sup>17</sup> Na przykład: *Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Północnej Części Osiedla Stokłosa*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa 2017.
- <sup>18</sup> <https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,wielka-przygoda-czy-wielkie-bloki-brstoklosy-walcza-o-skrawek-zieleni,206974.html> (dostęp: 29.12.2017).
- <sup>19</sup> <http://www.administrator24.info/artukul/id4711,na-wywlaszczona-dzialke-w-warszawie-wroca-wlasciciele> (dostęp: 29.12.2017).

## BIBLIOGRAFIA

- Adamczewska H., *Wpływ realizacji na przemiany planu miasta*, Arkady, Warszawa 1964.
- Borawski L., Szczepanik-Dzikowski J., Szkop A., *Mieszkalnictwo jakiego chcemy*, „Życie Warszawy”, 6.07.1971.
- Budzyński M. *Parcelacja grupowa*, praca doktorska obroniona na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, 1984 (maszynopis).
- Budzyński M., Badowski Z., *Ursynów-Natolin. Plan szczegółowy regulacyjny Alei K.E.N.*, Spółdzielnia Pracy Twórczej Architektów i Plastyków „A”, Warszawa 1990.
- Budzyński M., *Ursynów Północny Dobudowy. Analiza i wytyczne*, Państwowe Przedsiębiorstwo Sztuka Polska, Warszawa 1984.
- Budzyński M., Badowski Z., Wicha P., *Ursynów Północny. Pasaż Ursynowski. Plan regulacyjny UCP*, Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt-Warszawa”, Warszawa 1982.
- Budzyński M., Badowski Z., *Ursynów Północny. Puławska. Koncepcja planu zagospodarowania*, Biuro Projektowo-Badawcze Budownictwa Ogólnego „Miastoprojekt-Warszawa”, Warszawa 1984.
- Budzyński M., Badowski Z., *Studium programowo-przestrzenne Alei KEN*, Spółdzielnia Pracy Twórczej Architektów i Plastyków „A”, Warszawa 1987.
- Budzyński M., Chwalibóg K., Górnicki J., Janczewski J., Kiciński A., Kowalewski A., Rutkiewicz J., *Koncentracja liniowa. Wstęp do opracowania*, 1971 (maszynopis).
- Chmielewski M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
- Gzell S., *Wykłady o współczesnej urbanistyce*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2015.
- Hunziker Ch., *Portrait de L. Kroll*, L'Architecture D'aujourd'hui, nr 183, 1976, s. 62–80.
- Ursynów Północny*, Architektura, 1/2'75, s. 22–70.
- Nowicki J., *Jednostka sąsiedzka*, Warszawska Spółdzielnia Mieszkańowa, Warszawa 1965.
- Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Północnej Części Osiedla Stokłosa*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa 2017.
- <https://tvnwarszawa.tvn24.pl/informacje,news,wielka-przygoda-czy-wielkie-bloki-brstoklosy-walcza-o-skrawek-zieleni,206974.html> (dostęp: 29.12.2017).
- [www.szaredomy.pl](http://www.szaredomy.pl) (dostęp: 29.12.2017).
- <http://www.administrator24.info/artukul/id4711,na-wywlaszczona-dzialke-w-warszawie-wroca-wlasciciele> (dostęp: 29.12.2017).
- Wywiad z Markiem Budzyńskim, przeprowadzony w dniu 29.12.2013.
- Wywiad z Markiem Budzyńskim, przeprowadzony w dniu 27.12.2013.
- Wywiad z Jerzym Szczepanikiem-Dzikowskim, przeprowadzony w dniu 30.01.2014.
- Wywiad z Andrzejem Szkopem, przeprowadzony w dniu 13.04.2017.