PRACE GEOGRAFICZNE

zeszyt 172, 2023, 103–126
doi: 10.4467/20833113PG.23.017.19204
Instytut Geografii i Gospodarki Przestrzennej UJ
Komisja Geograficzna, Polska Akademia Umiejętności
Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego

WIELOFUNKCYJNE OSIEDLE SPOŁECZNE – KONCEPCJA REWITALIZACJI OBSZARU POFORTECZNEGO W WARSZAWIE

Ewa Jarecka-Bidzińska, *Zofia Wiosna*, *Magdalena Sender*

Multifunctional social housing complex – regeneration concept of a former fortification area in Warsaw

Abstract: The reinterpretation of the idea of a social housing complex becomes an alternative, yet a response to numerous contemporary problems visible in many large, homogeneous housing estates and the challenges of spatial planning in large cities. The constitutive features of well-designed pre-war social housing estates have recently been rediscovered in the context of present-day, often chaotically developed housing estates that lack basic services. Important issues that relate specifically to social housing complexes are local community building and strengthening social connections through proper spatial planning and ensuring a diverse social structure, including less wealthy residents in danger of social exclusion. Possible solutions are diversified forms of access to affordable housing, such as municipal and social housing and various types of subsidies for the purchase or rental of apartments. The article proposes a theoretical re-development concept of a "socially conscious" housing complex in a brownfield in the Wola district in Warsaw that was previously used as a fortification area and then as an industrial site. The proposal includes, in addition to housing, various social services (a school, a kindergarten, a health centre, a community centre, and retail) and various open public spaces accessible to the general public.

Keywords: social housing, urban regeneration, urban planning, spatial order, *brownfield*

Zarys treści: Współczesne rozumienie osiedla społecznego staje się alternatywą, a jednocześnie odpowiedzią na liczne mankamenty oraz problemy wielu dużych współczesnych, homogenicznych osiedli mieszkaniowych i wyzwania związane z kształtowaniem ładu przestrzennego

w dużych miastach. Stworzone przed drugą wojną światową koncepcje osiedli społecznych nabierają obecnie nowego znaczenia w kontekście licznie powstających nowych, chaotycznie zaplanowanych zespołów mieszkalnych. Najistotniejszymi kwestiami związanymi z ideą osiedli społecznych są kształtowanie lokalnej społeczności i wzmacnianie więzi społecznych przez właściwe zagospodarowanie przestrzenne oraz zróżnicowaną strukturę społeczną, obejmującą również mieszkańców, których sytuacja życiowa i materialna jest trudniejsza. Jest to realizowane przez zdywersyfikowane formy dostępu do mieszkań (m.in. lokale komunalne i socjalne) i różne formy dofinansowania zakupu i wynajmu mieszkań. W niniejszym artykule przeanalizowano potencjał rozwojowy w tym zakresie wybranego obszaru typu *brownfield* w Warszawie. Opisana teoretyczna wizja urbanistycznej koncepcji rewitalizacyjnej przewiduje zabudowę miastotwórczą o charakterze osiedla społecznego na terenie pierwotnie zajmowanym przez nieistniejące już fortyfikacje, a następnie przez zakłady przemysłowe w dzielnicy Wola. Teoretyczny program osiedla obejmuje ważne towarzyszące funkcji mieszkalnej udogodnienia społeczne (szkoła, przedszkole, przychodnia, dom kultury, placówki handlowe) oraz zróżnicowane, otwarte i ogólnodostępne publiczne przestrzenie, w tym obszary zieleni.

Słowa kluczowe: osiedle społeczne, rewitalizacja, ład przestrzenny, brownfield

Wprowadzenie

Projektowanie urbanistyczne zorientowane na ludzi nabiera coraz większego znaczenia we współczesnych procesach gospodarowania przestrzenią i jest kluczowe do stworzenia ponadczasowych obszarów podnoszących jakość życia. Rewitalizacja stanowi istotne wyzwanie w polityce przestrzennej miast, m.in. poprzez „przywrócenie do życia" obszarów typu *brownfield* oraz poprawę warunków bytowych mieszkańców. Dzięki wykorzystaniu dostępnych obszarów inwestycyjnych w sposób uwzględniający potrzeby różnych grup społecznych możliwe jest też przeciwdziałanie polaryzacji ludności. Celem opisanego w artykule opracowania urbanistycznego było stworzenie koncepcji osiedla mieszkaniowego usytuowanego na Woli w Warszawie, z uwzględnieniem aspektów społecznych i zróżnicowanej polityki mieszkaniowej.

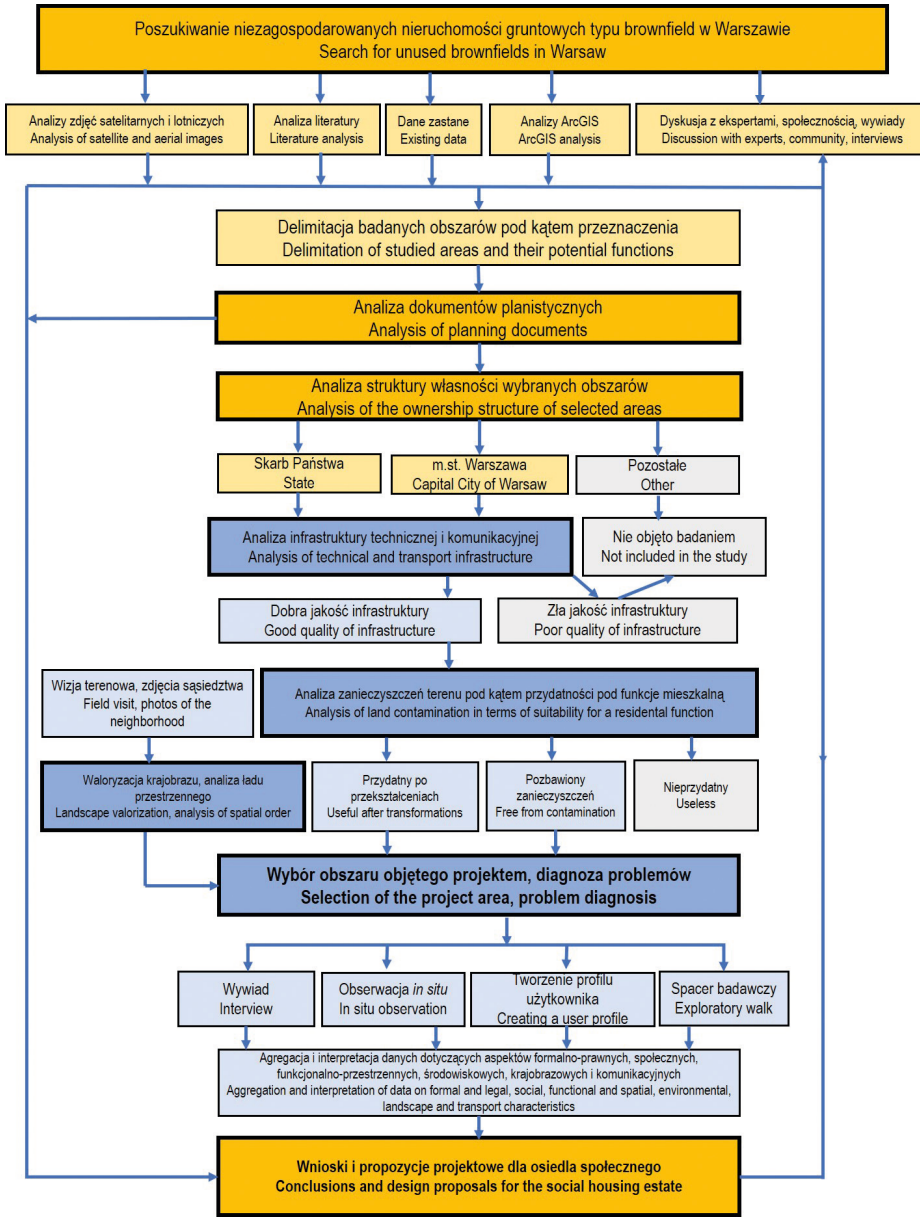
Rewitalizacja terenów typu *brownfield* odnosi się do wielu aspektów funkcjonowania miasta (społecznych, gospodarczych, środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych czy funkcjonalno-przestrzennych) (Adair i in. 2003; Lorens, Martyniuk-Pęczek 2009). Zdaniem Krzysztofa Gasidło (1998, s. 21) jednym z zasadniczych uwarunkowań rewitalizacji terenów poprzemysłowych jest „wysoka świadomość społeczna w zakresie kształtowania przestrzeni. Wyraża się ona wolą życia w lepszym otoczeniu, zdrowszym środowisku, piękniejszym krajobrazie". Innym kluczowym elementem tego procesu jest właściwa polityka mieszkaniowa, która stanowi podstawę rozwiązywania wielu problemów społecznych. Działania w obszarze mieszkalnictwa mają zatem szeroki zakres oddziaływania i często uznawane są za najbardziej potrzebne. Mają one wpływ zarówno na jakość zagospodarowania

przestrzeni miejskiej, jak i na standard życia społeczeństwa, jego mobilizację i aktywizację (Muzioł-Węcławowicz 2019). W raporcie Instytutu Rozwoju Miast i Regionów (Gajda i in. 2019) zamieszczono m.in. dobre przykłady zintegrowanych projektów rewitalizacji, które obejmowały zarówno funkcje mieszkalne, jak i społeczne. Zauważono, że warunki mieszkaniowe mają znaczący wpływ na problem marginalizacji oraz komfort grup społecznie wrażliwych. Należy również podkreślić, że „Rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego" stanowi jeden z głównych nurtów działań w obszarze mieszkalnictwa w *Zintegrowanym Programie Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r.* Jak pisze Alina Muzioł-Węcławowicz (2019, s. 106): „Niewiele problemów społeczno-ekonomicznych w Polsce początku XXI w. (…) ma tak trwały i negatywny wpływ na standard życia społeczeństwa jak trudna sytuacja mieszkaniowa Polaków".

Tworzenie osiedli społecznych na dawnych terenach przemysłowych, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, przyczyniłoby się do konsolidacji ludności na obszarach miejskich oraz ograniczyło negatywny wpływ realizowanych inwestycji na środowisko. W ich projektowaniu należy uwzględniać rozwiązania wielopłaszczyznowe, wśród których znajduje się zagospodarowanie odpowiadające zróżnicowanym potrzebom społecznym różnych grup społecznych (nie tylko mieszkalnym), dostępność komunikacyjną, wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, budowanie więzi społecznych, jak również wzmacnianie tożsamości miejsca oraz rozwiązania proekologiczne.

Cel i procedura badawcza

Celem niniejszych badań było określenie istniejącego stanu zagospodarowania fragmentu obszaru poprzemysłowego Urlychowa na Woli w Warszawie oraz jego potencjału rozwojowego i możliwości przekształcenia na potrzeby osiedla społecznego. Projekt ten mógłby być rozwiązaniem, w którym zagospodarowanie terenu oraz intensywność zabudowy są „dyktowane" jakością życia mieszkańców bez dominacji ukierunkowania na zysk ze sprzedaży użytkowych powierzchni mieszkalnych. Na terenie badań poszukiwano odpowiedzi na pytanie, jakie jest aktualne zagospodarowanie oraz stan obecny, uwarunkowania i pożądane kierunki przekształceń funkcjonalno-przestrzennych analizowanego terenu. Wielostopniowa procedura badawcza (ryc. 1) pozwoliła uzyskać niezbędne informacje. Na etapie wstępnego wyboru terenu do opracowania dalszych analiz skorzystano ze zdjęć satelitarnych, lotniczych oraz Street View (Geoportal oraz Google Earth Pro). Badania z wykorzystaniem technologii GIS posłużyły m.in. określeniu uwarunkowań oraz powiązań terenu z otoczeniem pod względem: funkcjonalno-przestrzennym, środowiskowym, krajobrazowym i komunikacyjnym. Analizy te wykazały przede wszystkim, że większość



Ryc. 1. Procedura badawcza

Fig. 1. Research procedure

Źródło: opracowanie własne.

Source: own elaboration.

terenu jest niezagospodarowana i znajduje się na nim tylko jeden obiekt o funkcji infrastruktury technicznej. Od strony zachodniej obszar ten graniczy z torami kolejowymi, które stanowią znaczącą barierę funkcjonalną i przestrzenną. Ma on dostęp do dróg o charakterze lokalnym (od strony północnej do ul. Człuchowskiej, od strony wschodniej do ul. Fort Wola), co umożliwia rozwój sieci komunikacji drogowej. Największym obiektem o charakterze usług podstawowych w najbliższym sąsiedztwie jest Centrum Handlowe Fort Wola (zamknięte od 2001 do 2017 r., na nowo otwarte w 2023 r.).

Jednocześnie przeanalizowano dane zastane oraz literaturę przedmiotu m.in. w celu poznania historii miejsca, problematyki rewitalizacji terenów typu *brownfield*, osiedli społecznych, jak też analogicznych rozwiązań projektowych zastosowanych w innych miejscach (*Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r.*). Od września do października 2021 r. przeprowadzono wywiady swobodne mało ukierunkowane z ekspertami (N=4) z zakresu różnych obszarów badawczych. Miały one na celu uzyskanie krytycznego komentarza do wstępnie wytypowanych do analizy obszarów Warszawy, na których można by zlokalizować tytułowe osiedle społeczne. Do dalszej procedury badawczej wybrano kilka lokalizacji. Następnie analizowano je pod kątem planistycznym, stanu własności gruntów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zanieczyszczenia terenu. Wykonano analizę dokumentów planistycznych Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) i obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Posługując się danymi udostępnionymi przez m.st. Warszawa, sprawdzono stan własności gruntów. Do dalszych badań wybrano jedynie tereny należące do Skarbu Państwa lub m.st. Warszawy, co umożliwia inwestycję typu osiedle społeczne. Korzystając z technologii GIS i oprogramowania ArcGIS Pro 2.7.3 wersja edukacyjna, wyodrębniono tereny z dobrą infrastrukturą techniczną oraz komunikacyjną. Wytypowano jedynie obszary o odpowiednim do założonych funkcji przeznaczeniu terenu w dokumencie MPZP, niewielkim stopniu zagospodarowania obszaru przy jednoczesnej dostępności do infrastruktury technicznej, co decyduje o dużej elastyczności w kształtowaniu projektu zagospodarowania. W *Atlasie ekofizjograficznym Warszawy* (2018) sprawdzono zanieczyszczenie obszaru.

Po tym etapie dokonano wyboru fragmentu Urlychowa jako obszaru badań oraz opracowania teoretycznej wizji urbanistycznej koncepcji rewitalizacji. Zadecydowały o tym wszystkie analizowane na wcześniejszych etapach aspekty, bliskość centrum stolicy oraz poprzemysłowych charakter terenu. Wizja terenowa potwierdziła dane pozyskane na poprzednich etapach analiz, m.in. dotyczące aktualnego stanu zagospodarowania terenu oraz uwarunkowań i potrzeb związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego w tym miejscu. Następnie dokonano diagnozy lokalnych problemów, przeprowadzając wywiady swobodne mało ukierunkowane z osobami przebywającymi w sąsiedztwie analizowanego terenu (N=15) i spacery badawcze.

Wywiady przeprowadzano od października do listopada 2021 r. w wybrane piątki w godz. 10.00–12.00 i 16.00–18.00 oraz w soboty i niedziele w godz. 11.00–13.00 oraz 17.00–19.00, co umożliwiło odbycie rozmów z osobami różnej płci, zarówno wykonującymi pracę zawodową, jak i przebywającymi na emeryturze bądź urlopie macierzyńskim. Osoby te z różnych powodów znalazły się w najczęściej uczęszczanych przestrzeniach publicznych w okolicy: przed wejściem do lokalnego sklepu, przed kościołem, w parku, przed szkołą oraz przy przystankach autobusowych. Na podstawie wywiadów oraz analizy danych zastanych, w celu lepszego zrozumienia potrzeb przyszłych użytkowników, sporządzono hipotetyczny profil przyszłego „typowego" mieszkańca i użytkownika projektowanego obszaru, starając się, by odzwierciedlił osobę o wielu potrzebach, związanych zarówno z codziennym życiem rodziny, jak też z opieką nad osobą z niepełnosprawnością.

Celem wywiadów było określenie: przyczyny i częstotliwości przebywania w danej przestrzeni miejskiej, społecznej oceny aktualnych potrzeb funkcjonalno-przestrzennych najbliższego sąsiedztwa oraz uwarunkowań i pożądanych kierunków rozwoju obszaru objętego badaniem. Informacje pozyskane w ramach wywiadów potwierdziły wnioski z analiz GIS i stanowiły ich uszczegółowienie. Jednocześnie warto podkreślić, iż wywiady te służyły jedynie wstępnemu rozpoznaniu oczekiwań społecznych wobec terenu na potrzeby stworzenia wstępnej koncepcji projektowej, która mogłaby zostać poddana właściwej, pełnej formie konsultacji z mieszkańcami na dalszym, nieujętym w badaniach etapie opracowywania wizji zagospodarowania obszaru.

Końcowym etapem była agregacja i interpretacja danych odnoszących się do kwestii formalno-prawnych, społecznych, funkcjonalno-przestrzennych, środowiskowych, krajobrazowych i komunikacyjnych, co pozwoliło na opracowanie wniosków do koncepcji projektowej rewitalizacji obszaru na cele osiedla społecznego. Sporządzono teoretyczną wizję urbanistycznej koncepcji rewitalizacyjnej przedstawioną na planie 2D. Do opracowania koncepcji wykorzystano oprogramowanie Autodesk AutoCAD wersja edukacyjna 2022.

Rewitalizacja terenów typu *brownfield* a idea osiedla społecznego

Jak stwierdza Maciej Huculak (2009, s. 191): „Dynamika rozwoju gospodarczego wraz kolejnymi cyklami koniunkturalnymi zawsze generować będzie pewien areał terenów poprzemysłowych wymagających ponownego zagospodarowania". Istota rewitalizacji terenów typu *brownfield* oraz ich znaczenie dla różnych aspektów funkcjonowania miast (społecznych, środowiskowych, gospodarczych, funkcjonalno-przestrzennych, kulturowych czy infrastrukturalnych) są dobrze znane (Couch 1990; Couch, Dennemann 2000; Czarnecki 2006; Skalski 2006; De Sousa 2008; Domański

2009; Wierzchowski 2009; Strzelecka 2011; Wańkowicz 2012; Denis 2017; Gajda i in. 2019; Gorczyca i in. 2020; Jarecka-Bidzińska 2020). Poza tym ma ogromny wpływ na kształtowanie nowego wizerunku miejsca, tworzenie bardziej zwartej struktury zabudowy i przeciwdziałanie suburbanizacji, a przede wszystkim na poprawę jakości życia mieszkańców (Lorens 2010; Turek 2013). Tereny *brownfield* definiowane są jako opuszczone, nieużytkowane lub niedostatecznie wykorzystywane obszary i obiekty budowlane, głównie przemysłowe, ale też magazynowe, kolejowe, wojskowe, portowe, eksploatacyjne, a nawet handlowe, gdzie rozbudowa czy przebudowa jest skomplikowana ze względu na potencjalne lub faktyczne skażenie środowiska (Alker i in. 2000; De Sousa 2001; Yount 2003; Heberle, Wernstedt 2006; Wedding, Crawford-Brown 2007; Adams i in. 2010; Kunc i in. 2014). Obszary te powstają w efekcie procesów deindustrializacji i restrukturyzacji przemysłu (Gertler i in. 1995). Rekultywacja i przekształcenie takich terenów przez nadanie im nowych funkcji przynoszą korzyści środowiskowe, społeczne i gospodarcze, które wpisują się w ideę zrównoważonego rozwoju (Bartsch i in. 1996; European Commission 1996). W Warszawie, dzięki takiej formie rewitalizacji powstały w ostatnich latach atrakcyjne przestrzenie mieszkalne, biurowe, kulturowe oraz rekreacyjne (np. Fabryka Norblina, Browary Warszawskie czy Elektrownia Powiśle). Przeznaczenie terenów typu *brownfield* na funkcję mieszkalną wiąże się też jednak z koniecznością poradzenia sobie z licznymi problemami (np. niestabilnością gruntów czy zanieczyszczeniami gleby lub wód) (Maciejewska, Turek 2018; EPA 2022). W przypadku takich terenów przed przystąpieniem do formalnych działań rewitalizacyjnych konieczny jest więc kompleksowy audyt ekologiczny mający na celu określenie stopnia skażenia gleby, powietrza i wody, a następnie likwidacja powstałych w efekcie produkcji przemysłowej zanieczyszczeń lub zabezpieczenie tych, których nie da się usunąć (Turek 2013). Wymagane jest zazwyczaj dokonanie istotnych zmian w zagospodarowaniu terenów poprzemysłowych, bowiem ich struktura w małym stopniu odpowiada współczesnym potrzebom (Kaczmarek, Kowalczyk 2016). Co więcej, zdaniem Krystyny Solarek (2019, s. 105), zamiast ekspansji na nowe obszary, najpierw należy brać pod uwagę rewitalizację już zagospodarowanych przez człowieka terenów, zarówno ze względów ekologicznych, jak i ekonomicznych.

W każdym mieście metropolitarnym jest wiele terenów wymagających „przedefiniowania", które straciły wcześniejsze funkcje i znaczenie. Wiele wizji urbanistycznych nie mogłoby powstać bez racjonalnego zbilansowania zysków oraz trudnych do oszacowania kosztów i czasu inwestycji. Związane jest to z rekultywacją skażonego gruntu, rozbiórką istniejącej zabudowy poprzemysłowej oraz usunięciem materiałów poddawanych utylizacji czy recyklingowi. Istnieje powszechne przekonanie, iż tereny te stanowią przeszkodę bądź blokadę w rozwoju przestrzennym, lecz ze względu na często dogodną lokalizację przeważnie są też atrakcyjne dla inwestorów. Pewnym utrudnieniem i zagrożeniem w rewitalizacji w aspekcie społeczno-kulturowym

są też gentryfikacja i utrata tożsamości miejsca, które ujawniły wady wielu projektów rewitalizacyjnych opartych na funkcji mieszkaniowej (Guzik 2009; Tang, Nathanail 2012; Jacobs 2016). Długofalowe działania naprawcze, uwzględniające przede wszystkim aspekty środowiskowe, powinny też wpisywać się w tożsamość miejsca i jeżeli to możliwe, nawiązywać do historii obszaru oraz wcześniejszych form jego funkcjonowania.

Zależność pomiędzy rewitalizacją a możliwościami przeznaczenia obszaru zdegradowanego na funkcje mieszkaniowe została dostrzeżona w licznych pracach naukowych (De Sousa 2008; Turek 2013; Warchalska-Troll, Trzepacz 2017). Tereny te, często ze względu na stopień degradacji środowiska czy problemy techniczne, stanowią dla gminy wyzwanie, lecz przywracanie im funkcji użytkowej niesie za sobą wiele korzyści i może, jak już wspomniano, być odpowiedzią na problemy suburbanizacji czy depopulacji centralnych obszarów miast (BBGK Architekci 2017). Jednocześnie w centrach miast występują wzajemnie wzmacniające się negatywne procesy, takie jak depopulacja, ograniczenie handlu i usług ukierunkowanych na obsługę lokalnej ludności oraz nowe modele rozrywki i rekreacji (Gajda i in. 2019). Pogłębianie się zjawiska suburbanizacji, zarówno w skali globalnej (Williams i in. 1996; Boiteux-Orain, Huriot 2002; Sýkora 2003; Fujita, Krugman 2004; Penerai 2008; Fulong, Phelps 2011; Kubeš 2013), jak i lokalnej (Kok, Kovacs 1999; Lisowski 2004; Chmielewski 2005; Lorens 2005; Degórska 2007; Jałowiecki, Szczepański 2009; Chmielewski i in. 2014) pokazuje jak ważnym zasobem w polityce przestrzennej miast jest niezagospodarowany grunt czy nieużytek. Racjonalne gospodarowanie przestrzenią na obszarach miejskich ma wpływ na zrównoważony rozwój całych aglomeracji oraz może ograniczać proces suburbanizacji. Wymaga to kompleksowych i zintegrowanych działań w wielu płaszczyznach.

Nowe zagospodarowanie terenów typu *brownfield* nie tylko ma szansę zmienić ich strukturę funkcjonalno-przestrzenną, lecz również wprowadzić zmiany w strukturze społecznej obszaru, w którym się znajdują. Mieszkalnictwo społeczne uważane jest za jeden z priorytetów rozwoju gospodarczego i rewitalizacji (Muzioł-Węcławowicz 2014, 2018, 2019, 2021; Nowak 2021; *Raport o stanie mieszkalnictwa* 2020). Podstawą rewitalizacji zmierzającej do poprawy jakości życia mieszkańców są projekty mieszkaniowe. Gospodarka i polityka mieszkaniowa stanowią istotne zadanie każdej gminy. Znaczenie mają też działania proekologiczne, których celem jest ograniczenie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania, np. zrównoważone wykorzystanie energii. W latach 2011–2019 liczba oddanych w Polsce mieszkań wzrosła o 58%. Jednak aż 97,8% ogółu stanowiły inwestycje deweloperskie, a jedynie 2,2%, czyli około 4,6 tys. lokali – mieszkania przeznaczone dla osób o niższym statusie materialnym, osób samotnie wychowujących dzieci, rodzin wielodzietnych, ludzi młodych, seniorów czy rencistów (*Raport o stanie mieszkalnictwa* 2020). Brak własnego mieszkania i złe warunki lokalowe leżą u podstaw wielu problemów społecznych

i pozostają jednym z głównych wyzwań dla polskich rodzin, pogłębionych jeszcze przez pandemię COVID-19. Brak odpowiednich działań w tej płaszczyźnie może skutkować problemami takimi jak ubóstwo, wykluczenie społeczne, bezdomność czy patologie społeczne. Według Muzioł-Węcławowicz (2018, s. 24–25):

„Poprawa warunków mieszkaniowych jest fundamentem zmian jakości życia. Bez postępu w mieszkalnictwie społecznym gminy nie powinny liczyć na poprawę sytuacji demograficznej. (…) Zwiększa się ranga mieszkalnictwa w ramach rewitalizacji. W działaniach samorządów gminnych pojawiają się nowe trendy i postawy. Coraz wyraźniejsze staje się traktowanie mieszkalnictwa jako lokalnego programu rozwojowego".

Pierwsze idee osiedli społecznych w Polsce powstały już przed drugą wojną światową (Syrkus 1976). Ich założenia były niezwykle nowatorskie, gdyż poza samą funkcją mieszkalną uwzględniały aspekty kształtujące różnorodną wspólnotę mieszkańców: świetlice osiedlowe, kluby, biblioteki, bary mleczne, szkoły, przedszkola, żłobki, przy jednoczesnej dbałości o różne aspekty jakości życia, co widoczne było przy wprowadzaniu nowych udogodnień: pralni, suszarni, wózkowni czy placów zabaw. Mieszkania były dobrze wentylowane i nasłonecznione, a podwórka domów przestronne, umożliwiające estetyczne widoki z okien na otaczającą zieleń i dające przestrzeń na rekreację. W ramach osiedli znajdowały się przynależące do mieszkań na parterach przydomowe ogródki, w których mieszkańcy mogli prowadzić uprawę roślin. Te zespoły mieszkaniowe uwzględniały powiązane z usługami główne przestrzenie publiczne, funkcjonujące jako osie współżycia społecznego oraz dające możliwość swobodnego przemieszczania się pomiędzy blokami zabudowy. Przez teren osiedla nie przebiegały drogi główne ani inne umożliwiające przelotową komunikację. Projektowane osiedla WSM Koło II, Żoliborz czy Praga I zakładały powstanie zespołów zabudowy będących ucieleśnieniem postulatów Karty Ateńskiej (Le Corbusier 2017).

W filozofii projektowej wspomnianych osiedli pojawiają się w odległym czasie powstałe, a jakże nadal aktualne terminy: „słońce, powietrze, przestrzeń i ziemia". Budynki mieszkalne powstawały w kontekście przeludnionych przemysłowych miast i dziewiętnastowiecznych kamienic, gdzie brakowało podstawowych udogodnień, a podwórka typu „studnie" nie doprowadzały światła do mieszkań w oficynach. Nowe budynki były wyposażone we wszystkie potrzebne media, a mieszkania w podstawowe pomieszczenia sanitarne. Ich układy oraz wielkość były różne i dostosowane do odmiennych modeli rodzin. Niestety wspomnianych warszawskich osiedli nie udało się zrealizować dokładnie według stworzonych na podstawie międzynarodowych doświadczeń projektów, w których bogaty program usług odpowiadał na niezwykle nowatorskie humanistyczne idee tworzenia miejsca dobrego do życia, wzmacniającego kształtowanie więzi społecznych. Mimo tych zmian, do dziś zachwycają one przestronnymi dziedzińcami, dostępnością do placówek oświatowych w ramach

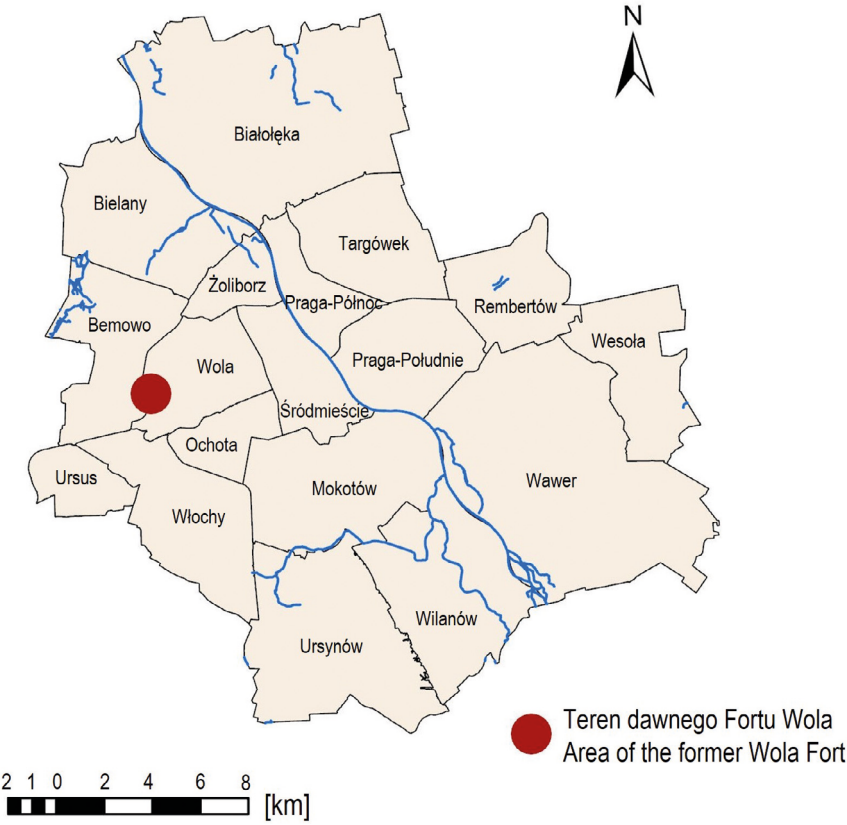
osiedla, alejami obsadzonymi szpalerami drzew, ludzką skalą zabudowy i dobrą obsługą komunikacyjną. Wiele z założeń tamtego okresu inspirowanych twórczością Le Corbusiera z lat dwudziestych ubiegłego wieku znajduje odzwierciedlenie w dzisiejszych założeniach osiedla społecznego: zróżnicowany program funkcjonalny i struktura społeczna, powiązane ze sobą i dostępne przestrzenie publiczne, „uspokojony" ruch kołowy wewnątrz osiedla, odpowiednie proporcje terenów zabudowanych, niezabudowanych i zieleni osiedlowej (Le Corbusier 2012).

Współcześnie tworzenie osiedli społecznych może budować zasoby mieszkaniowe miasta i umożliwić spełnienie potrzeb zróżnicowanych mieszkańców przez wprowadzenie odmiennych typów zabudowy w ramach: społecznego budownictwa czynszowego, towarzystw budownictwa społecznego (TBS), budownictwa komunalnego, mieszkań socjalnych, spółdzielczych, zakładowych i deweloperskich (Erbel 2017). Takie osiedle z założenia ma być miejscem życia osób różniących się pod względem: statusu materialnego, wieku, środowiska społecznego, zawodowego i kulturowego, z którego się wywodzą. Jak pisze Joanna Erbel (2017, s. 258): „Celem jest stworzenie alternatywy dla mieszkań deweloperskich (…) zastosowanie innowacyjnych rozwiązań i wprowadzenie nowych standardów dotyczących budownictwa mieszkaniowego (…) stworzenie odpowiedniego miksu społecznego i programowego".

Charakterystyka i analizy obszaru badań

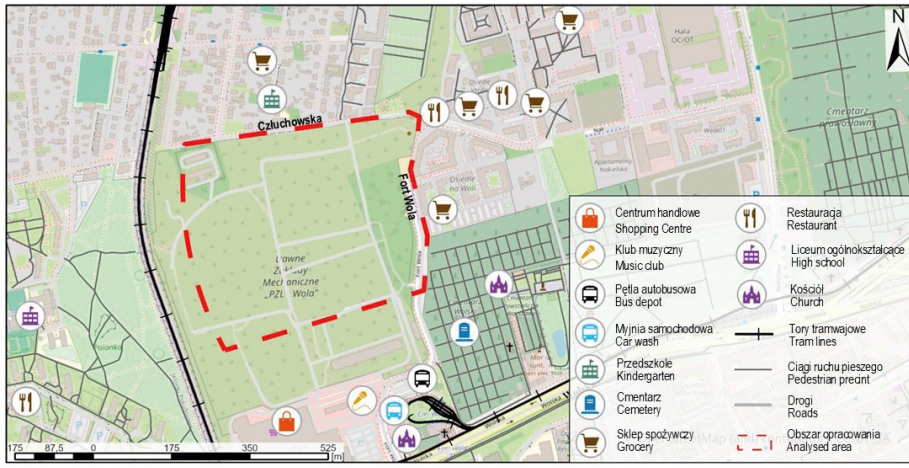
Omawiany obszar to zachodni fragment warszawskiej dzielnicy Wola (ryc. 2), a dokładniej jej część zwana Ulrychowem w obrębie nr 60709. Analizowany teren o powierzchni około 25 ha zawiera się pomiędzy ulicą Człuchowską, Cmentarzem Wolskim, Centrum Handlowym Fort Wola oraz linią kolejową nr 509 (ryc. 3). Ze SUiKZP wynika, że obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług. Natomiast MPZP stanowi, że większa część powierzchni analizowanego obszaru powinna być pokryta zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dopuszczalne usługi), a jedna z działek przeznaczona pod usługi oświaty. Na obszarze nie znajdują się obiekty objęte żadną formą ochrony konserwatorskiej czy ochrony przyrody. Analiza stanu własności wykazała, że obszar należy do Skarbu Państwa, co jest kluczowe przy podjęciu prac nad koncepcją osiedla społecznego.

Historia tego terenu ma swój moment zwrotny z końcem XIX w., kiedy powstał Fort „W", czyli nieistniejący już obiekt fortyfikacyjny, w którego obręb wchodziły m.in. budynki magazynowe: prochownia, skład ładunków i pocisków oraz laboratorium. Obiekt ten należał do wewnętrznego pierścienia Twierdzy Warszawa i był logistycznie powiązany z drogami oraz Warszawsko-Wiedeńską Linią Kolejową (Boguszewski 2009). Ten obiekt militarny został ostatecznie rozebrany



Ryc. 2. Lokalizacja obszaru opracowania
Fig. 2. Location of the area analysed
Źródło: opracowanie własne.
Source: own elaboration.

w 1913 r. Od 1951 r. na obszarze dawnego fortu działały Zakłady Mechaniczne im. Marcelego Nowotki oraz później PZL-Wola, których główną działalnością była produkcja silników wysokoprężnych oraz zespołów prądotwórczych (Krasuski 2011, s. 232). Według Stołecznego Konserwatora Zabytków Michała Krasuskiego (2011): „Teren zakładów został przejęty przez spółkę Bumar [Bumar Sp. z o.o.] (…) przedsiębiorstwo ma swoje zakłady produkcyjne w Siedlcach (…) zakładowi w Warszawie, w którym zaniechano jakiejkolwiek produkcji grozi likwidacja. Budynki na terenie zespołu są wynajmowane na biura i magazyny". Obecnie pozostałością po nich są



Ryc. 3. Obszar fragmentu Urlychowa i jego otoczenie. Analiza funkcjonalno-przestrzenna
Fig. 3. The area of the Urlychów part and its surroundings. Functional and spatial analysis
Źródło: opracowanie własne.
Source: own elaboration.

dwa budynki modernistyczne i jeden murowany trzykondygnacyjny o charakterze administracyjnym oraz hale z wykorzystaniem żelbetowych i betonowych prefebrykatów. Krasuski (2011) stwierdzał: „Planuje się tu budowę osiedli mieszkaniowych".

Lokalizacja ta jest dogodna pod względem powiązania komunikacyjnego z centrum Warszawy, do którego podróż zajmuje około 20 minut samochodem lub transportem publicznym z głównego warszawskiego węzła komunikacyjnego przy Pałacu Kultury i Nauki. W bezpośrednim sąsiedztwie są pętle autobusowa i tramwajowa Cmentarz Wolski, a w odległości około 20 minut pieszego spaceru znajduje się też nowa stacja metra Ulrychów. Natomiast nieco dalej przy liniach tramwajowych i autobusowych, które biegną wzdłuż ul. Połczyńskiej, znajduje się Parking P+R Połczyńska. Analiza funkcjonalno-przestrzenna wykazała, że w najbliższym otoczeniu obszaru dawnego fortu znajduje się wiele obiektów usługowych różnego typu: sklepy czy usługi głównie w Centrum Handlowym Fort Wola, osiedlowe sklepy spożywcze, delikatesy, kościół pod wezwaniem św. Grzegorza Wielkiego, klub muzyczny, stacja benzynowa, myjnia samochodowa, dwa prywatne przedszkola połączone ze żłobkiem i trzy prywatne żłobki (ryc. 3). W ostatnich latach w sąsiedztwie powstało wiele osiedli mieszkaniowych wzdłuż ulic Jana Kazimierza i Marcina Kasprzaka.

Stosując różne, wcześniej wspomniane, metody pozyskiwania i analizy danych określono uwarunkowania otoczenia terenu oraz jego „deficyty" funkcjonalne. Nowe osiedle powinno uwzględniać potrzeby społeczne w zakresie takich usług

jak: publiczna szkoła podstawowa, przedszkole i żłobek, przychodnia oraz lokalny dom kultury z biblioteką. Opinie mieszkańców pozyskane w ramach wywiadów pokazują zapotrzebowanie nie tylko na te podstawowe, ale też na bardziej wyspecjalizowane usługi.

Pytano m.in. o ocenę dostępności usług w okolicy badanego fragmentu terenu Urlychowa oraz zmian w tym zakresie w ostatnich latach. Ponowne otwarcie w 2023 r. centrum handlowego Fort Wola znacząco poprawiło dostępność usług sektora prywatnego. Wykonane wcześniej wywiady zostały ponownie przeanalizowane. Skoncentrowano się na tych informacjach, których aktualność pozostała niezmieniona w odniesieniu do najnowszych danych przestrzennych. Podsumowując informacje wynikające z dotychczasowych badań, warte uwagi wydają się aspekty związane z tworzeniem centrum aktywności lokalnej: małym targowiskiem i bezpośrednim dostępem do świeżej żywności, co z kolei może mieć duże znaczenie, jako funkcja budująca lokalną społeczność. Przy powiązaniu z wartościową przestrzenią publiczną i odpowiednim programem kulturalnym oraz potrzebnymi podstawowymi usługami sektora publicznego mogłoby to dodatnio wpłynąć na budowanie więzi międzyludzkich na tym obszarze.

Stale rosnąca liczba mieszkańców w sąsiednich osiedlach generuje potrzebę przemieszczania się pomiędzy domem, pracą a placówkami usługowymi. Konsekwencją jest zapotrzebowanie zarówno na wydajny i zróżnicowany transport publiczny, jak i na mikromobilność np. stacje ładowania i infrastrukturę rowerową, w tym ścieżki rowerowe czy wypożyczalnie rowerów. Z przeprowadzonych badań wynika, że pomimo znajdujących się w pobliżu niedużych terenów zieleni (Parku Powstańców Warszawy o powierzchni około 8 ha i Rodzinnego Ogrodu Działkowego przy ul. Jana Olbrachta) zauważalna jest potrzeba zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, zarówno w postaci zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg, jak i w formie skwerów czy parków kieszonkowych. Duża intensywność zabudowy sąsiadujących z badanym fragmentem Urlychowa nowych osiedli z wyraźnie dominującą funkcją mieszkaniową oraz nadal odczuwalny poprzemysłowy charakter dzielnicy potęguje potrzebę rekreacji poza domem. Informacje pozyskane na różnych etapach badania pokrywają się z wcześniejszymi wnioskami i doprecyzowują je. Dużym atutem obszaru są bliskość komunikacyjna centrum miasta i różnorodność środków komunikacji, jednak widoczne są braki funkcjonalne obszaru. Zdecydowanie brakuje przestrzeni publicznych o charakterze placu lokalnego z usługami i miejsc integracji społecznej wraz z funkcją kultury. Kwestie związane ze zwiększeniem bioróżnorodności oraz dostępem do zróżnicowanych form zieleni i terenów rekreacyjnych także stanowią aktualne wyzwanie. Zdiagnozowanie stanu obecnego oraz potrzeb pozwoliło na określenie wytycznych projektowych dla wizji osiedla.

Teoretyczna wizja urbanistycznej koncepcji rewitalizacyjnej – wielofunkcyjne osiedle społeczne

Planowanie, przestrzeń i społeczeństwo to trzy różne sfery, które w procesie zagospodarowania przestrzennego winny tworzyć synchroniczną całość. Aby obszar w mieście mógł być nazwany mianem dzielnicy społecznej czy osiedla społecznego, w swojej istocie powinien holistycznie uwzględniać, jak już wspomniano, udogodnienia odpowiadające na potrzeby wielu grup społecznych oraz spełniać ich zindywidualizowane wymagania (Wallis 1977; Syrkus 1984; Jałowiecki, Szczepański 2009; Gehl 2009, 2014; Montgomery 2015; Gehl, Svarre 2021). Osiągnięcie tego celu w praktyce jest zdecydowanie trudniejsze. Podejmowane działania winny być w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju, a projektowana zabudowa powinna wpisywać się w kontekst architektoniczny otoczenia, mając na uwadze ład przestrzenny. Istnieje wiele przeszkód związanych z przypuszczalnymi obawami współczesnego społeczeństwa przed integracją różnych środowisk, co może ograniczać współistnienie jednostek. Przez wyrażenie „mix społeczny" należy rozumieć występowanie w pewnej zbiorowości przynajmniej kilku grup społecznych różniących się od siebie statusem materialnym, wiekiem, sytuacją rodzinną i zawodową oraz wyznawanymi wartościami. Zapewnienie sprawnej współpracy pomiędzy nimi na różnych płaszczyznach codziennego funkcjonowania może skutkować stopniowym zacieraniem się występujących różnic, lecz nie w tak zaawansowanym stopniu, aby powstało społeczeństwo w pełni zhomogenizowane. Kluczem do osiągnięcia tego celu jest wykreowanie zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej, która zagwarantuje dostęp do mieszkań odmiennego rodzaju. Kwestię tą starano się uwzględnić, tworząc wstępną koncepcję urbanistyczną dla omawianego obszaru na terenie Urlychowa. Kluczowym elementem założenia jest przestrzeń publiczna oraz podział na czytelne kwartały zabudowy średniej wielkości i integracja obszarów przestrzeni publicznych po obu stronach torów kolejowych. Dlatego uwzględniono hipotetyczną zmianę MPZP w tym obszarze w zakresie rozwiązań sieci dróg, zasad obsługi komunikacyjnej wewnątrz terenu, wprowadzono nowy przebieg dróg projektowanych i podział wewnątrz terenu, ale bez zmiany ustaleń związanych z przeznaczeniem terenu, czy podstawowymi warunkami zabudowy.

W ramach koncepcji osiedla społecznego (ryc. 4) przewiduje się tworzenie zabudowy mieszkalnej w różnych segmentach cenowych: socjalną, komunalną, TBS, mieszkania z preferencyjnym czynszem oraz inwestycje na rynku prywatnym. Projekt zakłada przede wszystkim utworzenie dla warszawian osiedla odpowiadającego na problemy społeczne osób dotkniętych brakiem własnego mieszkania lub złymi warunkami lokalowymi. Inwestowanie tego typu pozytywnie wpływa na długofalowe funkcjonowanie gminy, zapewniając przy tym rynek najmu o charakterze komercyjnym. Struktura powierzchniowa mieszkań mogłaby być dostosowana

Ryc. 4. Urbanistyczna koncepcja rewitalizacyjna dla obszaru fragmentu Urlychowa
Fig. 4. Urban regeneration concept for the part of the Urlychow area
Źródło: opracowanie własne. / *Source*: own elaboration.

do zróżnicowanych modeli rodzin, w tym jednoosobowych gospodarstw domowych. Zaprojektowana tkanka urbanistyczna, przewidująca 10 kwartałów zabudowy (8 większych i 2 mniejsze), zakłada 2,5 tys. lokali mieszkalnych dla 6,5 tys. mieszkańców. Wysokości budynków mieszkalnych (maksymalnie siedem kondygnacji, w zależności od funkcji budynki mieszkalne bądź mieszkalno-usługowe o wysokości 15 do 21,5 metra) zostały dobrane proporcjonalnie do sąsiadujących zabudowań wielorodzinnych oraz jednorodzinnych w dążeniu do harmonii przestrzennej.

Założenie koncentruje się wokół centralnej, trójkątnej przestrzeni publicznej targu ze skwerem. W nawiązaniu do przedwojennych teorii osiedli społecznych Heleny i Szymona Syrkusów, w zaproponowanym projekcie elementy struktury zagospodarowania przestrzennego osiedla są rozmieszczone w racjonalnej odległości od siebie z uwzględnieniem nasłonecznienia, zacienienia, odległości od skupisk handlu i usług oraz pojemności i zapotrzebowania na poszczególne obiekty i funkcje (Syrkus 1976). Założono kwartałowy podział zabudowy z zachowaniem pierzei, z których część tworzy ciągi handlowo-usługowe. W południowej części obszaru znajduje się kompleks obiektów o funkcji oświatowej. Wizja nawiązuje też do dobrych tradycji projektowania w czasach realnego socjalizmu, czego przykładem może być spełniające istotne założenia osiedla socjalnego osiedle Podwawelskie w Krakowie (Cęckiewicz 2015). Zgodnie z teorią (Lorens, Martyniuk-Pęczek 2010) należy wprowadzać „atraktory społeczne" – usługi lub miejsca przyciągające użytkowników do nowych fragmentów miasta, np. szkoły, instytucje administracyjne, obiekty kultury, usługi związane z rozrywką, skupiska handlu, wartościowe przestrzenie publiczne i miejsca rekreacji oraz architekturę stanowiącą o tożsamości i będącą nowym symbolem miejsca. W projekcie zaplanowane więc zostały lokale handlowe i usługowe w parterach budynków, które w formie pasaży będą stanowić pas „współżycia zbiorowego", a jednocześnie zapewnią nowe miejsca pracy.

Proponowane osiedle społeczne przewiduje, w przeciwieństwie do wielu współczesnych komercyjnych zespołów, kompleksowe zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców przy dużym udziale wolnej przestrzeni pomiędzy budynkami. Jednym z ważnych przyjętych w projekcie założeń było rozluźnienie zabudowy mieszkalnej w porównaniu z niektórymi współczesnymi, komercyjnymi osiedlami. Wizja urbanistyczna obejmuje brak ogrodzeń, otwarcie i dostęp całości założenia również dla osób spoza osiedla. Zaprojektowane zostały wspierające tworzenie więzi społecznych przestrzenie integracji mieszkańców, zarówno zewnętrzne (place zabaw, ogrody na podwórkach, siłownie zewnętrzne), jak i wewnętrzne (dom kultury, świetlica osiedlowa usytuowana w ramach usług w parterach). Projektowane przestrzenie publiczne i półpubliczne mogłyby stworzyć liczne możliwości interakcji międzyludzkich, a także umożliwić utożsamianie się z miejscem o sąsiedzkim charakterze. Strefy, takie jak skupisko gastronomii, ogród rzeźb czy targ ekologiczny, gdzie można organizować okolicznościowe wydarzenia, przewidziano jako miejsca sprzyjające integracji

społecznej. Wielofunkcyjny charakter projektu dla obszaru fragmentu Urlychowa uwzględnia potrzeby różnych grup społecznych i wiekowych.

Dla rodzin z dziećmi przewidziano zespół placówek oświaty, które będą w stanie pomieścić około 700 uczniów, w tym oddziały integracyjne, place zabaw na dziedzińcach, klub mam z bawialnią dla dzieci, świetlicę osiedlową, dom kultury, ogród sensoryczny i skwer. Dla osób starszych lub niepełnosprawnych uwzględniono bezpieczne przemieszczanie się pomiędzy domem a pasażami usług, bliskość komunikacji, ogólnodostępne tereny zieleni, jadłodzielnię, zlokalizowaną w parterze budynku przychodnię z oddziałem rehabilitacyjnym i apteką, dom pobytu dziennego z niewielkim oddziałem miejskiego ośrodka pomocy społecznej umożliwiający opiekunom tych osób pracę zarobkową. Zaprojektowano też, umieszczony w ciągu pasażu usługowego, dom kultury z małym oddziałem biblioteki, gdzie możliwa byłaby też organizacja wydarzeń kulturalnych (wystaw, koncertów, warsztatów). Przewidziano też park linearny w zachodniej części terenu, z siłownią zewnętrzną, ścieżkę zdrowia, wypożyczalnię rowerów, polanę piknikową oraz psi wybieg. Dla mieszkańców pracujących zdalnie uwzględniono w programie lokale gastronomiczne z ogródkami kawiarnianymi w parterach, w tym bary mleczne oraz miejsca do cichej pracy zdalnej w świetlicy osiedlowej, gdzie zaplanowano także pomieszczenie o charakterze coworkingu.

Uwzględnione w koncepcji parkingi podziemne pod każdym z bloków zabudowy oraz wyznaczone w nich ogólnodostępne strefy parkowania dla osób przyjezdnych i dostaw, przy jednoczesnym zachowaniu dobrego dostępu do komunikacji publicznej na sąsiadujących obszarach powinny zaspokoić potrzeby transportowe osiedla. Prognozowana liczba miejsc postojowych w parkingach podziemnych wynosi około 4,5 tys., natomiast na powierzchni jedynie 205. Dzięki wprowadzeniu garaży w podziemiach budynków nie psują one krajobrazu, a wykorzystanie terenu jest bardziej efektywne. Podkreślającym tożsamość miejsca rozwiązaniem jest również wprowadzenie drobnych form architektonicznych o charakterze industrialnym nawiązującym do przemysłowej historii miejsca.

Przewidziana jest rozwinięta infrastruktura dla pieszych, rowerzystów i komunikacji zbiorowej ze znaczną ilością zieleni izolacyjnej. Strefy wyłączone z ruchu kołowego łączyć będą kwartały zabudowy i główną przestrzeń publiczną lokalnego centrum. Całe założenie miałoby być przyjazne pieszym, ze szczególnym uwzględnieniem drogi dzieci do szkoły oraz poruszania się osób starszych pomiędzy miejscem zamieszkania i usługami. Zielona kładka nad linią kolejową stanowi jednocześnie oś kompozycyjną z parku linearnego na skraju osiedla oraz ul. Powstańców Śląskich do projektowanego centrum lokalnego, które zostało podzielone na strefy publiczne z wykorzystaniem elementów wodnych. Na podobnych zasadach opiera się projekt parku w południowo-wschodniej części obszaru, oddzielający zabudowę mieszkaniową od Cmentarza Wolskiego.

Wykorzystanie terenów typu *brownfield* umożliwia zrównoważony rozwój obszaru nie tylko przez wprowadzenie nowych funkcji, lecz również nadając im rolę elementu wchodzącego w skład błękitno-zielonej infrastruktury w systemie przyrodniczym miasta (Godzina 2015; Hulicka 2015; Gocko-Gomoła, Gorgoń 2016; Jari, Kati 2016; Ghofrani i in. 2017). Rosnący wskaźnik urbanizacji w Polsce świadczy o nieustannym rozwoju miast, który wpływa na stan środowiska, dlatego też ważne jest wykorzystywanie rozwiązań redukujących i łagodzących negatywne następstwa zmian klimatu (Wagner i in. 2013; Janiszek 2015; Gocko-Gomoła, Gorgoń 2016; Jari, Kati 2016; Ghofrani i in. 2017; Zinowiec-Cieplik 2018; Januchta-Szostak 2020). Założenie projektowe odwołuje się do tych idei, a zatem wprowadzono w nim powszechnie znane rozwiązania proekologiczne takie jak: optymalne rozmieszczenie błękitno-zielonej infrastruktury, zacienianie przestrzeni publicznych drzewami, zielone dachy i tarasy, ogrody wertykalne (Li i in. 2010; Burszta-Adamiak i in. 2014; Małuszyńska i in. 2014; Hulicka 2015; Shafique i in. 2018; Cruz i in. 2021), ogrody deszczowe, duży udział powierzchni biologicznie czynnych, retencję wód deszczowych w zbiornikach, drenażowy system odprowadzania wód deszczowych z dachów, fotowoltaikę czy inteligentne czujniki mające na celu ograniczenie zużycia energii. Na terenie parku oraz centrum lokalnego zastosowano elementy wodne i formy zieleni wpływające na skuteczność bioretencji. Zachowanie istniejącego drzewostanu, wykorzystanie powierzchni ażurowych na przyulicznych parkingach oraz części alejek pieszych podnosi średnią wartość powierzchni biologicznie czynnej, dzięki czemu dla przykładowego kwartału zabudowy wynosi ona aż 43,5%. Wszystkie wspomniane rozwiązania mają ostatecznie wpłynąć na wzrost odporności na zmiany klimatu oraz ograniczenie efektu odczuwalnej w Warszawie miejskiej wyspy ciepła.

Spostrzeżenia końcowe

Zaprezentowana urbanistyczna koncepcja rewitalizacyjna o charakterze osiedla społecznego na warszawskiej Woli powstała w oparciu o zróżnicowane badania obejmujące m.in. rozpoznanie potrzeb społecznych w odniesieniu do funkcji i zagospodarowania przestrzennego obszaru, istniejące uwarunkowania komunikacyjne i krajobrazowo-środowiskowe. Główne idee osiedla społecznego zostały przełożone na rozwiązania projektowe uwzględniające zróżnicowany program w zakresie funkcji, usług oraz dostępu do mieszkań dla osób niezamożnych, samotnie wychowujących dzieci, rodzin wielodzietnych, ludzi młodych, seniorów, rencistów czy innych grup społecznie wrażliwych. Koncepcja uwzględnia nadanie terenowi nowego programu funkcjonalno-przestrzennego, a także wdrożenie rozwiązań proekologicznych związanych z odpowiednim udziałem i formą terenów zieleni. Teren stanowi własność Skarbu Państwa, a cały projekt nawiązuje także ideowo do aktualnie planowanej

pomiędzy ulicami Górczewską i Olbrachta, Warszawskiej Dzielnicy Społecznej. Oznacza to, że proponowana wizja ma walor implementacyjny. Zagospodarowanie kolejnych terenów w duchu osiedli czy dzielnic społecznych wzmocniłoby integrację społeczną oraz przyczyniłoby się do rozwiązania wielu problemów społecznych związanych m.in. z nadmierną gentryfikacją oraz wykluczeniem społecznym. Zaprezentowana koncepcja to propozycja stworzenia osiedla społecznego, które mogłoby uwzględniać zróżnicowany przekrój społeczny mieszkańców Warszawy. Współczesne podejście do projektowania według na nowo odkrytych idei osiedli społecznych, poprzez wnikliwe analizy, świadome przyjęcie przyjaznych środowisku i prospołecznych założeń, odpowiedni program funkcjonalny oraz właściwe zagospodarowanie terenu, pozwala na budowanie wspólnoty mieszkańców żyjących w warunkach zapewniających codzienną wygodę i emocjonalne odczuwanie piękna harmonijnego otoczenia. Powrócenie do przedwojennych, holistycznych wytycznych osiedla społecznego i odniesienie ich do współczesnych realiów przy jednoczesnym założeniu rewitalizacji terenów *brownfield* może mieć znaczący wpływ zarówno na jakość życia mieszkańców dużych miast, jak i sytuację gospodarczą i ład przestrzenny czy stan środowiska przyrodniczego na zdegradowanych obszarach.

Literatura

Adair A., Berry J., McGreal S., Poon J., Hutchison N., Watkins C., Gibb K., 2003, *Benchmarking urban regeneration*, Royal Institution of Chartered Surveyors, London.

Adams D., De Sousa C., Tiesdell S., 2010, *Brownfield development: A comparison of North American and British approaches*, Urban Studies, 47(1), 75–104.

Alker S., Joy V., Roberts P., Smith N., 2000, *The definition of brownfield*, Journal of Environmental Planning and Management, 43(1), 49–69.

Bartsch Ch., Collaton E., Pepper E., 1997, *Coming clean for economic development: A resource book on environmental cleanup and economic development opportunities*, Northeast-Midwest Institute, Washington.

Boguszewski P., 2009, *Fort „W" – jak Wola*, Kurier Wolski, 44(345), 5.

Boiteux-Orain C., Huriot J.M., 2002, *Modéliser la suburbanisation: succès et limites de la microéconomie urbaine*, Revue d'Economie Regionale et Urbaine, 1, 73–104.

Burszta-Adamiak E., Łomotowski J., Wiercik P., 2014, *Zielone dachy jako rozwiązania poprawiające gospodarkę wodami opadowymi w miastach*, Inżynieria Ekologiczna, 39, 26–32.

Cęckiewicz W., 2015, *Rozmowy o architekturze*, t. 1, M. Karpińska, D. Leśniak-Rychlak, M. Wiśniewski (red.), Instytut Architektury, Kraków.

Chmielewski J.M., 2005, *Problemy rozpraszania się zabudowy na obszarze metropolitalnym Warszawy*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty, Urbanista, Warszawa, 52–62.

Chmielewski J.M., Turek A., Kardaś A., 2014, *Tendencje rozwoju pasma północnego obszaru metropolitalnego Warszawy*. Studia Regionalne i Lokalne, 2(56), 68–94.

Couch C., 1990, *Urban renewal: Theory and practice*, Palgrave, London.

Couch C., Dennemann A., 2000. *Urban regeneration and sustainable development in Britain: The example of the Liverpool Ropewalks Partnership*, Cities, 17(2), 137–147.

Czarnecki W., 2006, *Problemy rewitalizacji w gospodarce przestrzennej XXI wieku*, Wyższa Szkoła Finansów i Zarządzania, Białystok.

Degórska B., 2007, *Wybrane problemy zagospodarowania i ochrony środowiska związane z rozwojem suburbanizacji*, Biuletyn KPZK PAN, 230, 75–88.

Denis M., 2017, *Tereny poprzemysłowe w dobie zrównoważonego rozwoju*, Studia Miejskie, 26, 25–37.

De Sousa C., 2001, *Contaminated sites: The Canadian situation in an international context*, Journal of Environmental Management, 62(2), 131–154.

De Sousa C.A., 2008, *Brownfields redevelopment and the quest for sustainability*, Elsevier, Amsterdam.

Domański B., 2009, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych – specyfika wyzwań i instrumentów*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe i powojskowe*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 125–137.

Erbel J., 2018, *Warszawska Dzielnica Społeczna – stołeczna polityka mieszkaniowa w nowej odsłonie*, Studia KPZK PAN, 217(180), 257–269.

Fujita M., Krugman P., 2004, *The new economic geography: Past, present and the future*, [w:] R.J.G.M. Florax, D.A. Plane (red.), *Fifty years of regional science*, Springer, Berlin–Heidelberg, 139–164.

Fulong W., Phelps N.A., 2011, *International perspectives on suburbanization*, Palgrave Macmillan, London.

Gajda A., Jarczewski W., Koj J., Mróz M., Mucha A., Sykała Ł., 2019, *Rewitalizacja centrów miast*, [w:] W. Jarczewski, A. Kułaczkowska (red.), *Rewitalizacja. Raport o stanie polskich miast*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Kraków, 85–94.

Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów poprzemysłowych*. Politechnika Śląska, Gliwice.

Gehl J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*, RAM, Kraków.

Gehl J., 2014, *Miasta dla ludzi*, RAM, Kraków.

Gehl J., Svarre B., 2021, *Jak studiować życie w przestrzeni publicznej*, Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki, Warszawa.

Gertler M., 1995, *Adapting to new realities: Industrial land outlook for Metropolitan Toronto, Durham, York, Halton, Peel, Hamilton–Wentworth and Waterloo*, Municipality of Metropolitan Toronto, Toronto.

Ghofrani Z., Faggian R., Sposito V., 2017, *A comprehensive review of blue-green infrastructure concepts*, International Journal of Environment and Sustainability, 6(1), 15–36.

Gocko-Gomoła K., Gorgoń J., 2016, *Woda w mieście jako czynnik wzmacniający jego odporność na zmiany klimatu*, Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Technicznej w Katowicach, 8, 31–44.

Godzina P., 2015, *Tereny zieleni publicznej w kontekście zrównoważonego rozwoju miasta*, Prace Geograficzne, 141, 57–72.

Gorczyca K., Fiedeń Ł., Kocaj A., 2020, *Large housing estates in Poland – a missing link in urban regeneration*?, European Planning Studies, 28(10), 2020–2039.

Guzik R., 2009, *Współczesne procesy rewitalizacji w Wielkiej Brytanii*, [w:] R. Guzik (red.), *Rewitalizacja miast w Wielkiej Brytanii*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 42–94.

Heberle L., Wernstedt K., 2006, *Understanding brownfields regeneration in the US*, Local Environment, 11, 479–497.

Huculak M., 2009, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Polskie doświadczenia i perspektywy*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe, powojskowe*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 139–198.

Hulicka A., 2015, *Miasto zielone–miasto zrównoważone. Sposoby kształtowania miejskich terenów zieleni w nawiązaniu do idei Green City*, Prace Geograficzne, 141, 73–85.

Jacobs J., 2016, *Śmierć i życie wielkich amerykańskich miast*, Centrum Architektury, Warszawa.

Jałowiecki B., Szczepański M., 2009, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa.

Janiszek M., 2015, *Zielona infrastruktura jako koncepcja rozwoju współczesnego miasta*, Studia Miejskie, 19, 99–108.

Januchta-Szostak A., 2020, *Błękitno-zielona infrastruktura jako narzędzie adaptacji miast do zmian klimatu i zagospodarowania wód opadowych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej. Architektura, Urbanistyka, Architektura Wnętrz, 3, 37–74.

Jarecka-Bidzińska E., 2020, *The urban development and preserving place identity as a result of effective revitalisation of Barcelona's El Raval district*, Przestrzeń i Forma, 43, 163–178.

Jari N., Kati V., 2016, *Bottom-up thinking – Identifying socio-cultural values of ecosystem services in local blue–green infrastructure planning in Helsinki, Finland*, Land Use Policy, 50, 537–547.

Kaczmarek S., Kowalczyk A., 2016, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych i poturystycznych*, Folia Turistica, 41, 283–308.

Kok H., Kovacs Z., 1999, *The process of suburbanization in the agglomeration of Budapest*, Netherlands Journal of Housing and the Built Environment, 14(2), 119–141.

Krasuski M., 2011, *Warszawskie dziedzictwo postindustrialne*, Fundacja Hereditas, Warszawa.

Kubeš J., 2013, *European post-socialist cities and their near hinterland in intra-urban geography literature*, Bulletin of Geography. Socio-Economic Series, 19, 19–43.

Kunc J., Navrátil J., Tonev P., Frantál B., Klusácek P., Martinat S., Havlíček M., Černík J. 2014, *Perception of urban renewal: Reflexions and coherences of socio-spatial patterns (Brno, Czech Republic)*, Geographia Technica, 9(1), 66–77.

Le Corbusier, 2012, *W stronę architektury*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa.

Le Corbusier, 2017, *Karta ateńska*, Fundacja Centrum Architektury, Warszawa.

Li J.F., Wai O.W.H., Li Y.S., Zhan J.M., Ho Y.A., Li J., Lam E., 2010, *Effect of green roof on ambient CO_2 concentration*, Building and Environment, 45(12), 2644–2651.

Lisowski A., 2004, *Social aspects of suburbanization stage in Warsaw agglomeration*, DELA, 21, 531–542.

Lorens P., 2005, *Suburbanizacja w procesie rozwoju miasta post-socjalistycznego*, [w:] P. Lorens (red.), Problem Suburbanizacji. Biblioteka Urbanisty, 7, 33–44.

Lorens P., 2010, *Rewitalizacja miast. Planowanie i realizacja*, Wydział Architektury Politechniki Gdańskiej, Gdańsk.

Lorens P., Martyniuk-Pęczek, J., 2009, *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Urbanista, Gdańsk.

Lorens P., Martyniuk-Pęczek, J., 2010, *Problemy kształtowania przestrzeni publicznych*, Urbanista, Gdańsk.

Maciejewska A., Turek A., 2018, *Rewitalizacja i jej znaczenie w kontekście realizacji polityki przestrzennej na terenie województwa mazowieckiego*, Mazowsze Studia Regionalne, 25, 71–89.

Małuszyńska I., Caballero-Frączkowski W.A., Małuszyński M.J., 2014, *Zielone dachy i zielone ściany jako rozwiązania poprawiające zdrowie środowiskowe terenów miejskich*, Inżynieria Ekologiczna, 36, 40–52.

Manso M., Teotónio I., Silva C.M., Cruz C.O., 2021, *Green roof and green wall benefits and costs: A review of the quantitative evidence*, Renewable and Sustainable Energy Reviews, 135

Montgomery Ch., 2015, *Miasto szczęśliwe. Jak zmienić nasze życie, zmieniając nasze miasta*, Wysoki Zamek, Kraków.

Muzioł-Węcławowicz A., 2014, *Funkcje mieszkaniowe w programach rewitalizacji miast*, [w:] A. Maciejewska (red.), *Współczesne uwarunkowania gospodarowania przestrzenią – szanse i zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa, 116–129.

Muzioł-Węcławowicz A., 2018, *Wnioski i rekomendacje*, [w:] A. Muzioł-Węcławowicz, K. Nowak (red.), *Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 19–140.

Muzioł-Węcławowicz A., 2019, *Rewitalizacja a mieszkalnictwo*, [w:] W. Jarczewski, A. Kułaczkowska (red.), *Raport o stanie polskich miast. Rewitalizacja*, Obserwatorium Polityki Miejskiej IRMiR, Kraków, 105–121.

Muzioł-Węcławowicz A., 2021, *Mieszkalnictwo społeczne w Polsce – wyzwania i ograniczenia*, Studia BAS, 2, 83–112.

Nowak K., 2021, *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*, IRM, Warszawa.

Penerai P., 2008, *Paris métropole: Forme et échelles du Grand-Paris*, Éditions de la Villette, Paris.

Shafique M., Kim R., Rafiq M., 2018, *Green roof benefits, opportunities and challenges: A review*, Renewable and Sustainable Energy Reviews, 90, 757–773.

Skalski K., 2006, *Projekty i programy rewitalizacji w latach 2000–2006. Studium przypadków*, Stowarzyszenie „Forum Rewitalizacji", Kraków.

Solarek K., 2019, *Urban design in town planning: Current issues and dilemmas from the Polish and European perspective*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

Syrkus H., 1976, *Ku idei osiedla społecznego*, PWN, Warszawa.

Syrkus H., 1984, *Społeczne cele urbanizacji*, PWN, Warszawa.

Strzelecka E., 2011, *Rewitalizacja miast w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Budownictwo i Inżynieria Środowiska, 2, 661–668.

Sýkora L., 2003, *Suburbanisation and its social consequences*, Czech Sociological Review, 39(2), 217–233.

Tang Y.-T., Nathanail C.P., 2012, *Sticks and stones: The impact of the definitions of brownfield in policies on socio-economic sustainability*, Sustainability, 4(5), 840–862.

Turek A., 2013, *Rewitalizacja obszarów poprzemysłowych na cele mieszkaniowe*, Problemy Rozwoju Miast, 1, 71–86.

Wagner I., Krauze K., Zalewski M., 2013, *Błękitne aspekty zielonej infrastruktury*, Zrównoważony Rozwój. Zastosowania, 4, 145–155.

Wallis A., 1977, *Miasto i przestrzeń*, PWN, Warszawa.

Wańkowicz W., 2012, *Rozwój miast – spójność, integracja, rewitalizacja*, Problemy Rozwoju Miast, 3, 47–58.

Warchalska-Troll A., Trzepacz P. (red.), 2017, *Rewitalizacja miast. Teoria, narzędzia, doświadczenia*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

Wedding G.Ch., Crawford-Brown D., 2007, *Measuring site-level success in brownfield redevelopments: A focus on sustainability and green building*, Journal of Environmental Management, 85(2), 483–495.

Wierzchowski M., 2009, *Koncepcje i instrumenty planowania i prowadzenia procesów rewitalizacji*, [w]: W. Rydzik (red.), *Aspekty prawne i organizacyjne zarządzania rewitalizacją*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, 17–36.

Williams K., Burton E., Jenks M., 1996, *Achieving the compact city through intensification: An acceptable option*?, [w:] E. Burton, M. Jenks, K. Williams (red.), *The compact city: A sustainable urban form*?, E. & F.N. Spon, London, 83–96.

Yount K., 2003, *What are brownfields? Finding a conceptual definition*, Environmental Practice, 5, 25–33.

Zinowiec-Cieplik K., 2018, *Miejsca węzłowe w systemie zieleni jako zagadnienie integracji przestrzeni miejskiej*, Budownictwo i Architektura, 17(3), 89–105.

Raporty, dokumenty i akty prawne oraz opracowania planistyczne

Atlas ekofizjograficzny Warszawy, 2018, Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, Warszawa https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/26223617/atlas_ekofizjograficzny.pdf/94816176-87cd-2d9b-5bf8-79e37a12dea0?t=1634497935335 (dostęp: 20.09.2022).

EPA (United States Enviromental Protection Agency), 2022, *EPA's Report on the Environment (ROE)*, United States Environmental Protection Agency, miejsce, www.epa.gov/report-enviroment (dostęp: 18.12.2023).

European Commission, 1996, *Report of the Expert Group on the Urban Environment*, European Commission, Brussels.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta m. st. Warszawy, https://mapa.um.warszawa.pl/mapaApp/dane/Plany/Wola/17.01.pdf (dostęp: 18.09.2022).

Raport o stanie mieszkalnictwa, 2020, Ministerstwo Rozwoju, Warszawa https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/raport-o-stanie-mieszkalnictwa2 (dostęp: 20.09.2022).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, 2006, https://www.bip.warszawa.pl/dokumenty/radamiasta/uchwaly/2018-2023/1611_uch_zal_1_tekst_studium.pdf (dostęp: 10.12.2021).

Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r., 2016, https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/19717181/zaktualizowany_zpr.pdf/ (dostęp: 15.10.2023).

Źródła internetowe

BBGK Architekci, 2017, *Warszawska dzielnica społeczna*, https://bbgk.pl/pl/projekty/wybrane/warszawska-dzielnica-spoleczna (dostęp: 19.12.2023).

Google Earth, https://www.google.pl/intl/pl/earth/ (dostęp: 20.09.2022).

Geoportal, https://www.geoportal.gov.pl/ (dostęp: 20.09.2022).

Serwis mapowy Miasta Stołecznego Warszawy, https://mapa.um.warszawa.pl/ (dostęp: 20.09.2022).

Ewa Jarecka-Bidzińska
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechnika Warszawska
ewa.bidzinska@pw.edu.pl
ORCID: 0000-0002-1289-9784

Zofia Wiosna
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechnika Warszawska
zofia.wiosna.stud@pw.edu.pl
ORCID: 0009-0004-8895-207X

Magdalena Sender
Wydział Geodezji i Kartografii
Politechnika Warszawska
magdalena.sender.stud@pw.edu.pl
ORCID: 0009-0003-6893-2445