

IKONY ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ W POLSCE NA POCZĄTKU XXI WIEKU – CHARAKTERYSTYKA MIEJSKIEGO ŚRODOWISKA MIESZKANIOWEGO

Andrzej Tokajuk

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: tokajuk@pb.edu.pl

ICONS OF HOUSING ARCHITECTURE IN POLAND IN THE BEGINNING OF XXI CENTURY – CHARACTERISTIC OF MULTIFAMILY HOUSING ENVIRONMENT

Abstract

The period of an economic transformation in Poland resulted in many interesting realizations of housing architecture. At the beginning of the 21st century a few housing estates came into existence, which – on account of applied urban planning and architectural solutions - we can regard as a kind of architectural icons. We can regard as such important following complexes: Marina Mokotów, Eko-Park (Warsaw) and The City of Wilanów. The purpose of study is characteristics of the housing environment mentioned above examples, chosen by the author. The method includes analyses – for the first urban composition of complexes, solutions of the car and pedestrian roads, parking systems, secondly spatial concepts of surroundings – standards of semi-public space, recreational space. The author is also asking questions about the place of these estates-icons in the city structure, about the context and the relation to the public spaces and the access to the social services (schools, kindergardens, etc.).

The applied base on base method will allow on approval assessments of urban planning concepts, concepts - which determined clear directions of creating contemporary housing structures in Poland.

Streszczenie

Na początku XXI wieku powstało w Polsce kilka osiedli, które – ze względu na zastosowane rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne – możemy uznać za ikony architektury mieszkaniowej. Należą do nich m.in. realizacje warszawskie: Marina Mokotów, Eko-Park i Miasteczko Wilanów. Celem opracowania jest charakterystyka środowiska mieszkaniowego wybranych osiedli, uznanych przez autora tekstu za ważne.

Zakres analizy obejmuje – kompozycje urbanistyczne zespołów, rozwiązania komunikacji kołowej i pieszej, systemów parkowania, koncepcje przestrzenne otoczenia – standardy rozwiązań przestrzeni półpublicznych, rekreacyjnych, wewnątrz urbanistycznych. Autor stawia też pytanie o miejsce ikon – osiedli w strukturze miasta w kontekście relacji do przestrzeni publicznych oraz dostępności infrastruktury społecznej i usługowej.

Keywords: housing architecture; urban concept; estate-icon; city; semi-public space; housing environment; heterotype

Słowa kluczowe: architektura mieszkaniowa; kompozycja urbanistyczna; osiedle - ikona; miasto; przestrzeń półpubliczna; środowisko mieszkaniowe; heterotyp

WPROWADZENIE

Okres transformacji gospodarczej w Polsce zaowocował wieloma interesującymi realizacjami architektury mieszkaniowej. Na początku XXI wieku powstało kilka osiedli, które – ze względu na zastosowane

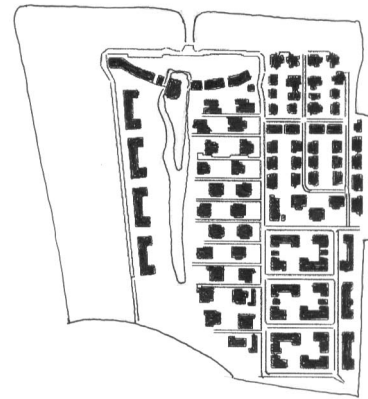
rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne - możemy uznać za architektoniczne ikony. Należą do nich między innymi realizacje warszawskie: Marina Mokotów, Eko-Park i Miasteczko Wilanów. Celem opracowania

jest charakterystyka środowiska mieszkaniowego wybranych osiedli, uznanych przez autora tekstu za ważne. Zakres analizy obejmuje po pierwsze: kompozycje urbanistyczne zespołów, rozwiązania komunikacji kołowej i pieszej, systemów parkowania, po drugie – standardy rozwiązań przestrzeni półpublicznych, rekreacyjnych, wewnątrz urbanistycznych. Autor stawia też pytanie o miejsce osiedli – ikon w strukturze miasta w kontekście relacji do przestrzeni publicznych i dostępności do usług, szkół, przedszkoli itp.

Zastosowana metoda porównawcza pozwoli na ocenę przyjętych rozwiązań urbanistycznych, które definiują określone kierunki kreowania współczesnych struktur mieszkaniowych w Polsce.

1. MARINA MOKOTÓW – OSIEDLE W DUCHU MODERNISTYCZNYM

Pomimo kryzysu modernistycznych idei w urbanistyce zespołów mieszkaniowych, widocznego już od lat 80 i okresu prefabrykacji, rozwiązania takie pojawiają się w pracach wielu polskich biur architektonicznych do dzisiaj. Sztandarowym tego przykładem jest osiedle Marina Mokotów, zlokalizowane w Warszawie w dzielnicy Mokotów, blisko obszaru śródmiejskiego. Autorem projektu urbanistycznego osiedla jest biuro APA Kuryłowicz & Associates. Projekt powstał w latach 2002-2003, a realizacja miała miejsce w okresie 2003-2006¹. Obszar osiedla wyznaczony jest między innymi przez ulice Raclawicką oraz Żwirki i Wigury, ma powierzchnię 21,5 ha, zaprojektowano tu 1476 mieszkań i 64 domy



Ryc. 1. Marina Mokotów – koncepcja urbanistyczna. Charakterystyczna regularna siatka ulic w części wschodniej osiedla. Rys. autor

jednorodzinne. Główną intencją autorów była „...próba wpisania nowej tkanki miejskiej w istniejącą strukturę zabudowy górnego Mokotowa”².

Podstawą założenia urbanistycznego osiedla Marina Mokotów jest zlokalizowanie na osi północ-południe obszaru rekreacyjnego w formie krajobrazowego parku, ze zbiornikiem wodnym (ryc.2). Od strony północnej założenie to zamyka budynek apartamentowy, zaprojektowany na planie tuku, który – w zamyśle autorów – stanowi pierzeję placu „court d'honneur”, stanowiącego wejście do osiedla. Od strony wschodniej teren parku z jeziorem otacza zabudowa w formie czterokondygnacyjnych willi miejskich, tworząca nie-



Ryc. 2. Marina Mokotów – przestrzeń publiczna (jezioro) wewnątrz osiedla zamkniętego. Fot. autor

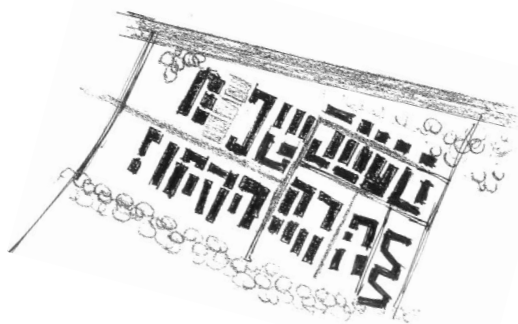
¹ Na podstawie www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje_mieszkaniowe.

² J.S. Majewski, *Osiedle Marina Mokotów* [w:] „Architektura-Murator”, Warszawa 2005.

regularną linię pierzei, od strony zachodniej – budynki o wysokości 7 kondygnacji, wyznaczające sztywną linię pierzei. Wschodnią część osiedla zakomponowano na czytelnie zdefiniowanej siatce ulic, które wyznaczają poszczególne kwartały zabudowy, o skali nawiązującej do zabudowy znajdującej się w sąsiednich kwartałach Mokotowa.



Ryc. 3. Marina Mokotów – na pierwszym planie systemu ogrodzeń, na drugim widoczne modernistyczne punktowce zlokalizowane w części wschodniej. Fot. autor



Ryc. 4. Eko-Park – koncepcja urbanistyczna kwartałów. Rys. autor

Należy podkreślić, że układ urbanistyczny całego założenia jest bardzo czytelny, konsekwentny, a zabudowę zlokalizowano w sposób hierarchiczny – od dużych wielorodzinnych bloków zaprojektowanych wokół jeziora, poprzez prostokątną siatkę ulic z kilkunastoma willami miejskimi, po zespół z domami jednorodzinnymi (ryc.1). Nie ma tutaj wyszukanych rozwiązań przestrzennych, ale całość skomponowano konsekwentnie według ścisłych reguł urbanistycznych. Uzyskano w ten sposób ład przestrzenny.

W pierwszym etapie architektki biura APA Kuryłowicz zaprojektowali trzy typy budynków mieszkalnych,

które były punktem odniesienia dla innych zespołów realizujących dalsze prace projektowe. W elewacjach budynków możemy odnaleźć cechy, które znamy z innych neomodernistycznych obiektów, wznoszonych w Warszawie czy w innych dużych polskich miastach. Proporcje obiektów są bardzo dobre, zastosowane materiały – wysokiej jakości; świetne wykończenie i dopracowane detale stały się standardem osiedla.

Wielorodzinne budynki mieszkalne mają cofnięte ostatnie kondygnacje, gdzie na dachach urządzono tarasy, przestronne loggie tworzą przestrzenie rekreacyjne, a mieszkania usytuowane w parterze posiadają bezpośredni dostęp do ogrodów. W kompozycji elewacji budynków wyraźnie widoczny jest trójpodział na część cokołową, rozwinięcie i zwieńczenie. Kolorystyka budynków nadaje im cechy indywidualne. Architektura willi miejskich i domów jednorodzinnych wyraźnie nawiązuje do warszawskiej architektury modernizmu lat trzydziestych. Poziom rozwiązań architektonicznych jest tutaj jednakże zróżnicowany.

Niestety - osiedle Marina Mokotów ma charakter zamknięty, jest wyizolowane z przestrzeni miasta dwoma systemami ogrodzeń. Pierwszy system to ogrodzenie zewnętrzne (wał obronny, pas chaszczy i kilometry płotu), drugi – to ogrodzenia wewnętrzne, wydzielające poszczególne budynki (ryc.3). Osiedlowa przestrzeń to - poza częścią parkową i sztucznym jeziorem - uliczki wzdłuż wszechobecnych ogrodzeń.

2. OSIEDLE EKO-PARK - NOWY MODEL MIEJSKICH STRUKTUR MIESZKANIOWYCH XXI WIEKU

Bardzo interesującym przykładem poszukiwania struktur miejskich o charakterze mieszkaniowym na miarę XXI wieku w mieście postindustrialnym jest osiedle Eko-Park w Warszawie. Zostało ono zaprojektowane przez biuro APA Kuryłowicz & Associates i zrealizowane na początku pierwszej dekady XXI wieku. Projekt obejmował założenie urbanistyczne oraz kilka zespołów zabudowy. Osiedle powstało na terenie o powierzchni ok. 19 ha, zlokalizowanym w dzielnicy Pola Mokotowskie na terenie parku mającego rozdzielać dzielnice mieszkalne Ochoty i Mokotowa.

Całość inwestycji obejmuje budowę około dwóch tysięcy mieszkań, co daje wskaźnik 105 mieszkań na 1 ha. Teren osiedla podzielony został na trzy części o zróżnicowanej wysokości i intensywności zabudowy (ryc.4). Umieszczono je po obu stronach głównego ciągu komunikacji kołowej – bulwaru, którego przebieg podyktowany został intencją zachowania istniejącej alei bukowej i który stanowić ma w przyszłości podstawowy element przestrzeni publicznej osie-



Ryc. 5 i 6. Eko-Park – przestrzeń publiczne: główny plac (agora) i jedna z ulic. Fot. autor

dla (placu-agory). Jego charakter tworzony jest przez zieleni oraz zadaszony pasaż - galerię, która jest obowiązkowym elementem wschodniej elewacji każdego z kwartałów dzielnic zachodnich, i która chroni wejścia do umieszczonych w parterach pomieszczeń drobnego

handlu i usług. W połowie przebiegu bulwar przelamuje się w rejonie części centralnej, którą stanowi skupiony wokół placu-agory zespół budynków użyteczności publicznej (ryc. 5 i 6).

Każda z „dzielnic” podzielona została z kolei na cztery do ośmiu kwartałów – zespołów skupionych wokół zielonego dziedzińca i obsługiwanych jednym wjazdem do parkingów podziemnych. Wielkość poszczególnych kwartałów to od 80 do 150 mieszkań tworzących wspólnotę – „jednostkę sąsiedzką” (ryc.7). Wspólnoty mają własny zarząd, obowiązek troszczenia się o przypisaną im zieleni, natomiast poszczególne kwartały odrębny charakter architektury, który wpływa na tożsamość miejsca³. Zespoły tworzące całe osiedle Eko-Park były projektowane przez różne pracownie architektoniczne, wylaniane w procesie konkursów. Główną intencją autorów było stworzenie przestrzeni miejskiej o zróżnicowanym charakterze i czytelnie zdefiniowanych przestrzeniach publicznych, przy jednoczesnym utrzymaniu związków z terenami istniejącej zieleni miejskiej i wzbogaceniu jej o nowe przestrzenie zielone. Tworzą je: zieleni publiczna przy bulwarze, stanowiącym kręgosłup układu komunikacji północ – południe, ogólnodostępny teren parku wzdłuż granicy zachodniej i zielone wnętrza kwartałów mieszkalnych, łączące się z przestrzeniami publicznymi i zielenią parkową.



Ryc. 7. Eko-Park – przykład wnętrza kwartału jednej z „jednostek sąsiedzkich”. Fot. autor

³ S. Kuryłowicz, *Utopia of the garden city in a post-industrial Town – Eco-Park District*, Warsaw [w:] „Czasopismo Techniczne”, vol. 3-A, Politechnika Krakowska, Kraków 2007.

⁴ A. Tokajuk, *Metropolia, ale jaka? Idee rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnic centralnych Białegostoku* [w:] Materiały konferencji nt. Metropolie. Problem rozwoju miast polskich w XXI wieku, WSFiZ, Białystok 2009.

⁵ S. Kuryłowicz, op. cit.

W pilotażowym zespole Camerata projektanci przyjęli założenie, że każde z mieszkań powinno mieć indywidualny charakter i możliwość dowolnej aranżacji, a ponadto własną prywatną przestrzeń zewnętrzną – patio, ogród przed wejściem lub taras. Wejścia do mieszkań zaprojektowano z półotwartych galerii i klatek schodowych lub prywatnych przedogródków, nadając każdemu mieszkaniu charakter „domu” włożonego w strukturę czterokondygnacyjnej kamienicy. Wszyscy mieszkańcy mogą też korzystać ze wspólnego ogrodu.

Osiedle Eko-Park ma charakter otwarty, jest dostępne dla mieszkańców stolicy. Dzięki swojej wielofunkcyjnej strukturze jest to przykład heterotypu urbanistycznego w strukturze miejskiej.⁴ Co do nazwy – autorzy zaprzeczają, iż miało to być miasto-ogród w mieście postindustrialnym.⁵

3. MIASTECZKO WILANÓW – POCHWAŁA TRADYCYJNYCH STRUKTUR MIEJSKICH

Miasteczko Wilanów to realizacja koncepcji urbanistycznej o wielkiej skali w nowej części Wilanowa – jednej z najbardziej znanych, prestiżowych dzielnic mieszkaniowych Warszawy. Wilanów słynie przede wszystkim ze swoich walorów turystycznych i zabytków, m.in. XVII-wiecznego pałacu króla Jana III Sobie-



Ryc. 8. Koncepcja urbanistyczna Miasteczka Wilanów, 1999. Rys. autor

skiego oraz terenów rekreacyjnych – Ogrodów Królewskich, parków, bliskości łąki w Konstancinie.

Miasteczko Wilanów nawiązuje w swych założeniach do idei miasta europejskiego. Autor koncepcji urbanistycznej - **amerykański architekt i urbanista Guy Castelain Perry i pracownia IN-VI zaprojektowali od podstaw największe przedsięwzięcie**

deweloperskie w Polsce. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna Miasteczka Wilanów zakłada przyjazną, otwartą, a jednocześnie harmonijnie rozplanowaną przestrzeń miejską z ratuszem, rynkiem, placami, skwerami i urokliwymi uliczkami. Z myślą o wygodzie życia codziennego mieszkańców przewidziano: galerie handlowe, banki, przedszkola, szkoły, świątynie, biura, hotele, kina, teatry, kawiarnie i restauracje. Całkowicie zaplanowana wizja osiedla mieszkaniowego realizowana jest w pierwszej dekadzie XXI wieku przez renomowane polskie i zagraniczne firmy deweloperskie. Planuje się, że całkowita liczba mieszkańców w ciągu 4 lat osiągnie 35 – 50 tys. osób⁶.

Miasteczko Wilanów zaprojektowano jako dużą, jednolitą strukturę osiedlową. Lokalny plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar ok. 169 hektarów (ryc.8). Obszar podzielono na kilkadziesiąt kwartałów, założono zabudowę wzdłuż ulic komunikacji w ten sposób, że każdy kwartał wyznacza zazwyczaj obrzeżną zabudowę z trzech lub z czterech stron, formując czytelne pierzeje miejskie. W planie ograniczono wysokość budynków maksymalnie do 20 metrów. Zewnętrzny wygląd budynków (barwy, wykończenie) mają nawiązywać do sąsiadującego z Miasteczkiem Zespołu pałacowo-parkowego Wilanów. Do użytku oddano już (stan na 2010 rok) ponad 4 tys. apartamentów i mieszkań o powierzchniach użytkowych od 31,2 m² do 163,7 m² oraz funkcjonalnych rozwiązaniach gwarantujących wygodę i dobrą jakość życia. W projektach poszczególnych kwartałów znajdują się również apartamenty dwupoziomowe i penthousy. Najwyższe kondygnacje tworzą dominanty podkreślające narożniki i wejścia. Dodatkową atrakcją apartamentów na ostatnich piętrach są tarasy dostępne z salonów lub sypialni. Pozostałe mieszkania posiadają własne balkony, loggie, ogrody zimowe lub przedogródki.

Wzdłuż ulicy Klimczaka, będącej główną osią Miasteczka, ukończono budowę kanału wodnego wraz z nasadzeniami roślinnymi, tworząc w ten sposób przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców. Od samego początku inwestycja jest krytykowana przez wielu mieszkańców osiedla za brak konsekwencji w realizacji założeń projektu. Osiedle zaczęło stawać się kompleksem budynków mieszkalnych, z którego wykreślano kolejne elementy zagospodarowania terenu. Nie ma tu żadnej szkoły (nawet planowanej prywatnej) ani przedszkola, niewiele jest sklepów, kuleje infrastruktura dojazdowa. Dopiero w 2009 roku rozpoczęła się budowa nowej pętli autobusowej u zbiegu przyszłej al. Rzeczypospolitej

⁶ na podstawie: www.miasteczko-wilanow.pl

z ulicą Branickiego⁷. Osiedle jest aktualnie zrealizowane w ok. 60%, natomiast infrastruktura jest ukończona w ok. 30%. Plany publicznych szkół i przedszkoli są już gotowe, a teren na ich budowę zakupiony przez miasto. Pierwsze etapy budowy boiska Orlik i placu zabaw mają być zakończone jesienią. Prywatne przedszkole Akademia Uśmiechu jest już wybudowane (tylko jedno!). Mieszkańcy Miasteczka Wilanów oczekują budowy części handlowej i poprawy stanu infrastruktury drogowej.

Obecny etap rozwoju projektu pozwala stwierdzić, iż nie ma porównywalnego osiedla w Europie wybudowanego na tak dużym terenie przez tak wielu inwestorów z różnych krajów. Budynki mieszkalne harmonizują ze sobą i respektują obecność dwóch dominant, jakimi są: Pałac Wilanowski i Świątynia Opatrzności Bożej. Celem, który udało się osiągnąć na obecnym etapie rozwoju osiedla, jest między innymi fakt, iż żaden z budynków nie zaburzył obecności tych dwóch obiektów i nie przytłoczył ich wyróżniającym się stylem architektonicznym czy wysokością zabudowy, zachowując tym samym światowy standard wykonania i elegancję rozwiązań projektowych.

Miasteczko Wilanów, otrzymując prestiżową „Nagrodę za Doskonałość” 2010 (wg organizacji ISO-CARP), zostało uznane przez Urban Land Institute – ULI w edycji konkursu Awards for Excellence EMEA za ewenement między innymi dlatego, że projekt realizowany jest wyłącznie z funduszy prywatnych, bez pomocy finansowej sektora publicznego. Wbrew panującym na świecie tendencjom budowania zamkniętych enklaw wyalienowanych z przestrzeni miejskiej osiedle Miasteczko Wilanów jest przykładem tworzenia struktur mieszkaniowych o cechach tradycyjnej tkanki miejskiej. Osiedle o zróżnicowanym przeznaczeniu ma charakter otwarty. Projekt Miasteczka Wilanów charakteryzuje brak ogrodzeń na łącznej powierzchni 169 hektarów. Nie można się dostać natomiast w przestrzenie półpubliczne wewnątrz kwartałów, które są do dyspozycji wyłącznie mieszkańców. Za atuty inwestycji uznano:

- jej ogromne rozmiary,
- brak ogrodzeń,
- spójny charakter, czyli uporządkowanie wysokości i gęstości zabudowy,
- bogatą architekturę,
- skierowanie do ludzi o różnym statusie społecznym.

Miasteczko Wilanów przeciwstawia się zjawisku powszechnie spotykanemu na świecie - tzw. *urban sprawl* – niekontrolowanemu rozrastaniu się miast⁸, ponieważ oferuje dobre miejsce zamieszkania, optymalne parametry gęstości i intensywności zabudowy, optymalne wykorzystanie infrastruktury, optymalne relacje pomiędzy terenami zabudowanymi i otwartymi.

Nowy Wilanów (I etap inwestycji) jest realizowany według najwyższych standardów, w tym w szczególności w wymiarze ekologicznym, stosując paradygmaty zrównoważonego rozwoju.⁹ Przejawia się to zarówno w zastosowanych przy budowie materiałach i rozwiązaniach technologicznych, jak i w dbałości o przyjazne mieszkańcom otoczenie. Powierzchnia biologicznie czynna zabudowywanych działek wynosi 43,6%¹⁰ (zwykle przy tego rodzaju zabudowie 20-30%) - ryc.11. Realizowane projekty w najwyższym stopniu uwzględniają naturalne oświetlenie i czas nasłonecznienia mieszkań, przy czym w elewacjach południowych zastosowano w oknach szyby pochłaniające szkodliwe promieniowanie słoneczne. Jednocześnie bryły domów nie wpływają na pogorszenie warunków nasłonecznienia lokali w budynkach sąsiadujących. W konstrukcjach budynków zastosowano specjalne rozwiązania nie zaburzające układu wód gruntowych. Zarówno do wykonania konstrukcji, izolacji, jak i wykończenia zastosowano materiały naturalne, takie jak piasek, żwir, wapno, gips, elementy ceramiczne, wełna mineralna, kamienie naturalne (marmur, granit, trawertyn), szkło oraz drewno. Oszczędność energii to istotny wyznacznik wyboru technologii wykonania Nowego Wilanowa. I tak współczynnik przenikania ciepła dla przegród zewnętrznych wynosi tutaj poniżej 0,3, zaś dla stolarki okiennej 1,1 - co odpowiada standardom przyjętym w Unii Europejskiej. We wszystkich budynkach przewidziano rozwiązania umożliwiające segregację śmieci. Nowy Wilanów jest w pełni przystosowany do funkcjonowania w osiedlu osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich (ryc. 9 i 10). Wszystkie klatki schodowe wyposażono w windy umożliwiające dostęp do mieszkań położonych na każdej kondygnacji oraz do garaży podziemnych, w których znajdują się również wydzielone miejsca postojowe dostosowane do potrzeb tych osób. Oddając mieszkania nabywcom do użytkowania, inwestor przekazuje równocześnie teren wokół domu, jak i wewnątrz przestronnych dziedzińców, zagospo-

⁷ na podstawie: www.warszawa.wikia.com

⁸ na podstawie: www.miasteczko-wilanow.pl

⁹ A. Baranowski, *Ekologiczny kontekst mieszkania XXI wieku w Polsce* [w:] *Mieszkanie XXI wieku. Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne*, materiały seminarium naukowego, IGM, Warszawa 1997.

¹⁰ Tamże oraz www.warszawa.gazeta.pl/warszawa/Miasteczko_Wilanow_najdoskonalsze_na_swiecie__Czyzby.



Ryc. 9 i 10. Miasteczko Wilanów - pochylnie i winda dla osób niepełnosprawnych na wózkach. Fot. autor



Ryc. 11. Miasteczko Wilanów - zielone wnętrze jednego z kwartałów (zamknięta przestrzeń półpubliczna). Fot. autor

darowany atrakcyjną roślinnością. W takich domach i w takim otoczeniu mieszkańcy będą z pewnością czuli się przyjemnie i komfortowo oraz w pełnej harmonii z naturą. Niemal wszystkie kwartały wyposażono w parkingi podziemne, rozwiązując problem parkowania (ryc.12).

WNIOSKI

Wszystkie trzy osiedla będące przedmiotem powyższej analizy łączy wysoki poziom architektury budynków i bardzo dobre wykonawstwo. Ponadto - budynki wyposażone są w dźwigi (bądź pochylnie), dostosowano je do korzystania przez osoby niepełnosprawne, dobrze rozwiązano problem parkowania poprzez stosowanie między innymi garaży podziemnych. Także standard przestrzeni wspólnego użytkowania należy do wysokich. Powyższe aspekty należy ocenić jako krok naprzód w projektowaniu współczesnych zespołów mieszkaniowych w Polsce na początku XXI wieku i stworzenie pewnej nowej jakości. Przeprowadzona analiza pokazała jednak znaczące różnice w sposobie kształtowania urbanistyki i relacji do przestrzeni publicznych w poszczególnych osiedlach i zespołach.

Osiedle Marina - jest miastem w mieście, jest w większości odwrócone od otaczającej zabudowy, jest tworem wyalienowanym – niedostępnym dla miejskiego przechodnia - tworzącym sztuczny świat ze sztucznym jeziorem. Ciekawe rozwiązanie przestrzenne to zbiornik wodny – z kamiennymi brzegami,



Ryc. 12. Miasteczko Wilanów – oryginalne rozwiązanie wjazdu do parkingu podziemnego w kwartale Aura Park. Fot. autor

strumykami i mostami, centrum założenia, w zamyśle autorów – obszar terenów publicznych dostępnych dla mieszkańców stolicy, po realizacji – osiedle zamknięte. Pod znakiem zapytania stoi celowość projektowania tak dużych terenów rekreacyjnych oddzielonych od miasta i stanowiących raczej udany chwyt marketingowy. Korzystniejsze dla struktury miejskiej byłoby chyba przeniesienie ich do systemu przestrzeni publicznych i zmniejszenia wewnątrz osiedla. W sensie urbanistyki i form architektury budynków – Marina jest **kwintesencją nurtu neomodernizmu przełomu XX i XXI wieku w obiektach o przeznaczeniu mieszkalnym**.

Osiedle Eko-Park posiada czytelny plan urbanistyczny, wynikający z narzuconych i przyjętych regulacji. Oryginalne rozwiązania, będące rezultatem mię-

Miasteczko Wilanów poprzez konsekwentny układ zamkniętych kwartałów zabudowy stanowi krok wstecz w kompozycji urbanistycznej zespołów mieszkaniowych.

Idea budowa miasta i czytelnych ulic z pierzejami wydaje się ogólnie słuszną, ale sposób jej realizacji – „martwe” partery bez usług, handlu (ryc. 13), a także brak szkół, przedszkoli i innych elementów infrastruktury – wydaje się niewłaściwa. Można zauważyć niedostatek myślenia o kształtowaniu przestrzeni publicznych i propagowanie modelu życia: mieszkanie – praca – centrum handlowe. Pojawia się też zasadnicze pytanie, czy wysoka, obrzeżna zabudowa w krajobrazie otwartym to najlepszy model dla mieszkania w XXI wieku.

Tab.1. Rekapitulacja wybranych cech środowiska mieszkaniowego analizowanych osiedli

Nazwa osiedla	Koncepcja urbanistyczna	Rozwiązanie parkowania	Relacja do istniejących struktur miejskich	Forma i jakość przestrzeni półpublicznych	Infrastruktura społeczna/usługowa	Wizja miasta XXI wieku
Marina	- Wpływ idei modernizmu	+ Parkingi podziemne i naziemne	- Osiedle zamknięte, wygrozdzone	+/- Jeziorno, przestrzenie rekreacyjne z dostępem na kartę elektron.	- Brak planowanej infrastruktury społecznej i usługowej	-
Eko-Park	+ Kwartały oraz przestrzeń publiczna (agora)	+ Parkingi podziemne i naziemne	+ Osiedle otwarte, zintegrowane z miastem	+ Dziedzińce wewnątrz kwartałów, dobry standard i proporcje	+/- Usługi podstawowe, sklepy, biura	+
Miasteczko Wilanów	+/- Tradycyjne kwartały i ulice, brak usług w parterach	+ Parkingi podziemne i naziemne	+ Osiedle otwarte, zintegrowane z miastem	+ Dziedzińce wewnątrz kwartałów, bardzo dobre proporcje	+/- Usługi planowane – nie realizowane; braki infrastruktury społecznej	+/-

Źródło: opracowanie własne.

dzy innymi pracy wielu zespołów projektowych, tworzą wysoką spójność estetyczną każdego z 21 kwartałów i wysoką jakość architektury. Kwartały są częściowo otwarte na przestrzenie publiczne, a plan ogólny osiedla zakładał od początku świadome kształtowanie przestrzeni publicznych i dobre zintegrowanie z miastem. Przewidziano lokalizację handlu, usług w parterach budynków, a także obiekty użyteczności publicznej. Dobra skala i oryginalna architektura zespołów tworzących osiedle są jego atutami.

Analizowane w niniejszym opracowaniu osiedla – ze względu na rozwiązania architektoniczno-urbanistyczne - bez wahania można uznać za ikony polskiej architektury mieszkaniowej początku XXI wieku. Marina Mokotów stanowi raczej pewne podsumowanie modernistycznych idei w projektowaniu zabudowy mieszkaniowej, Eko-Park jest próbą wytyczenia nowej tendencji współczesnego środowiska zamieszkania, zaś Miasteczko Wilanów powraca w swojej strukturze przestrzennej do starych schematów budowy przestrzeni miejskiej – zamkniętych kwartałów. Należy za-



Ryc. 13. Miasteczko Wilanów – proporcje jednej z ulic, partery budynków bez funkcji handlowych i usługowych. Fot. autor

uważyć, że współcześnie realizowane zespoły mieszkaniowe powinny uwzględniać nie tylko warunki przestrzenne, ale i ekonomiczne. Duże obszary zespoły powinny spełniać także inne kryteria, wynikające również z potrzeb miasta (Thill, 2004). W niektórych przypadkach zabrakło zdecydowanie dobrego planowania na poziomie gminy, co doprowadziło do stworzenia osiedla zamkniętego, wyodrębnionego z przestrzeni miasta. Zaistniała polityka sprzedaży przestrzeni publicznej, bez jasnego sformułowania warunków co do zasad jej kształtowania i dostępności. Właściwa relacja środowiska mieszkaniowego do przestrzeni publicznych, dobre wkomponowanie w istniejący kontekst miejski, wielofunkcyjność i uwzględnienie rozwiązań proekologicznych to cechy, które powinny charakteryzować środowisko mieszkaniowe XXI wieku.

LITERATURA

1. **Baranowski A. (1997)**, *Ekologiczny kontekst mieszkania XXI wieku w Polsce* [w:] *Mieszkanie XXI*

wieku. Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne, materiały seminarium naukowego, IGM, Warszawa.

2. **Krier, L. (2001)**, *Architektura. Wybór czy przeznaczenie*, Arkady, Warszawa.
3. **Kuryłowicz S. (2007)**, *Utopia of the garden city in a post-industrial Town – Eco-Park District*, Warsaw [w:] „Czasopismo Techniczne”, vol. 3-A, Politechnika Krakowska, Kraków.
4. **Majewski J.S. (2005)**, *Osiedle Marina Moktów* [w:] „Architektura-Murator” nr 12, Warszawa, s.33-36.
5. **Thill K. (2004)**, *Specific neutrality. A manifesto for new collective housing* [w:] Mozas J., Per A.F., *New collectiva housing – density*, a+t ediciones, Vitoria-Gasteiz, Spain.
6. **Tokajuk A. (2009)**, *Metropolia, ale jaka? Idee rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej dzielnic centralnych Białegostoku* [w:] Materiały konferencji nt. *Metropolie. Problem rozwoju miast polskich w XXI wieku*, WSFiZ, Białystok, s.38.

Artykuł został opracowany w ramach pracy naukowej finansowanej ze środków MNiSW na naukę w latach 2010-2011 jako projekt badawczy habilitacyjny nr N N527 075838.