



Zamiast stawiać ogrodzenie w Al. RP należy spowolnić ruch w tym miejscu poprzez radar lub patrole policji oraz znaki przypominające o ograniczeniu prędkości do 50 km/h. Zamiast uniemożliwiać ludziom przechodzenie na drugą stronę ulicy, należy im to ułatwić poprzez dodanie kolejnych przejść dla pieszych min.: na wysokości przyszłego sklepu SIMPLY

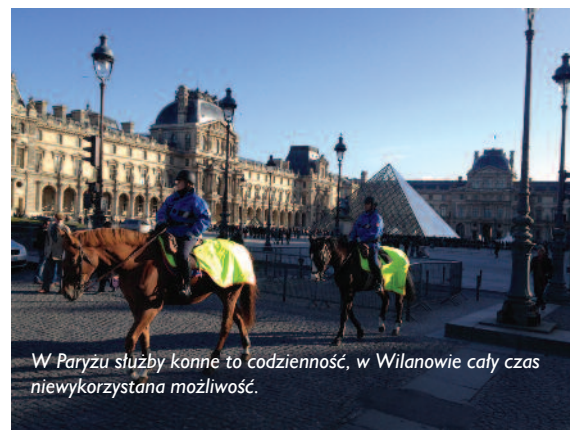
# PEŁNIA PRZECIĘTNOŚCI

*Największe zagrożenie dla dalszego rozwoju Miasteczka Wilanów od pewnego czasu stanowi nieustępliwe dążenie do przeciętności kluczowych instytucji współtworzących obraz Miasteczka, zarówno z sektora publicznego jak i prywatnego.*

U samego zarania, ani miejscy oficjeli, ani prywatni inwestorzy nie tylko nie wierzyli w szansę powodzenia tego projektu, ale nie rozumieli, co my tu właściwie chcemy zrobić, więc nie poświęcali osiedla należytej uwagi. Jak się okazało nie było to wcale takie złe, gdyż ten „brak zainteresowania” wyszedł Miasteczku na dobre. Wspomniana ignorancja pozwoliła na wdrożenie kilku rozsądnych zasad, które nie miały nic wspólnego ani z pospolitymi praktykami planistycznymi poddyktowanymi przez rynek nieruchomości, za to nadały projektowi kierunek rozwoju. Ramy dla nowej wspólnoty zostały nakreślone wykorzystując najlepsze europejskie doświadczenia w tej dziedzinie, w oparciu o ponadczasowe zasady urbanistyki. Zasady, które stanowią podstawę największych i najpopularniejszych osiedli mieszkaniowych we współczesnych miastach Europy.

Począwszy od roku 2000 wielokrotnie odnosiłem się do osiedli i dzielnic takich jak Belgravia i South Kensington w Londynie, Saint-Germain-en-Laye i Wersalu pod Paryżem, Ensanche w Barcelonie, Back Bay w Bostonie, czy okolic Placu Trzech Krzyży w Warszawie. Miałem szczęście żyć w, lub w pobliżu każdego z tych miejsc - doświadczyłem, jak one funkcjonują, nie tylko w teorii, ale przede

wszystkim w praktyce. Obszary te w sposób niekwestionowany trwale służą człowiekowi, ludzie w nich żyją dłużej, w lepszym zdrowiu, a prowadzone przez nich życie ma mniej negatywny wpływ na środowisko. Nawet w czasie kryzysu gospodarczego, miejsca te zachowały swoją wartość ekonomiczną w stopniu wyższym niż inne, konkurencyjne przedsięwzięcia.



W Paryżu służby konne to codzienność, w Wilanowie cały czas niewykorzystana możliwość.

## KRACH NA PRZEDMIEŚCIACH

Miałem także okazję doświadczyć życia w rozprzestrzeniających się w sposób niekontrolowany (z ang. urban sprawl) miastach USA i Brazylii, miejscach powstałych w oparciu o krótkoterminowe zarządzanie oraz krótkowzroczną ekonomię. Obserwowałem na bieżąco

gwałtowny wzrost a potem upadek cykli rynku nieruchomości ze wszystkimi następstwami takich zmian. Konsekwencją był min. gwałtowny spadek cen nieruchomości typowych dla „spraw”, które jeszcze chwilę temu osiągały szczyt wartości. Skąd ta zależność? Otóż pozbawione tożsamości – poza wydumaną nazwą - osiedla-getta, które powstają w sposób oportunistyczny, bez planu, w kryzysie najszybciej tracą na wartości, gdyż nie mają żadnej wartości długoterminowej, perspektyw rozwoju czy stania się czymś więcej niż tylko sypialnią. Są to inwestycje spekulacyjne. W skutek agregacji nie tworzą miejsca, a jedynie zbiór luźno rozproszonych projektów. Dodatkowo charakteryzuje je wysoki współczynnik przestępczości, wyniszczający wpływ na środowisko (budowa infrastruktury; komunikacja samochodowa), a także na zdrowie populacji zamieszkującej takie obszary. Miasteczko Wilanów od początku było planowane, jako zaprzeczenie wspomnianych wyżej zależności.

## PORZĄDNE CZY BYŁE JAK

W Wilanowie mamy dwie odrębne ścieżki rozwoju: jedna, która ma ambicje i deter-

## NIEWYKORZYSTANE MOŻLIWOŚCI

*Ostatnie realizacje na terenie Miasteczka Wilanów w ocenie jego projektanta*

**OŚ KRÓLEWSKA:** Nowy projekt zagospodarowania Osi Królewskiej jest dobrą inicjatywą, ale powinien on obejmować jej całość, a nie tylko kawałek. W przeciwnym razie, realizacja Osi na właściwym dla otoczenia Pałacu poziomie, zajmie dziesięciolecie.

**PLAŻA:** Plaża była dobrą tymczasową inicjatywą, ale obecnie jest kolekcją nieużywanych przez osiem miesięcy w roku artefaktów. Zagospodarowanie terenu poprzez nasadzenia i obiekty sztuki powinny być tu na najwyższym poziomie a plac zabaw łatwo dostępny na piechotę.

**NOWE CHODNIKI:** Dobrze, że udało się skończyć chodniki na Festiwal Światła po południowej stronie Klimczaka i w Osi Królewskiej przy Al. RP. Teraz należy je dokończyć i dostosować, do jakości wykończenia pozostałych nawierzchni w Miasteczku Wilanów, poprzez uzupełnienie kostką brukową.

**NADMIERNA PRĘDKOŚĆ/ AL.RP:** Dobrze jest dbać o bezpieczeństwo w Alei Rzeczypospolitej, ale nie poprzez przecinanie jej w środku ogrodzeniem - co jest nieporozumieniem - a poprzez spowolnienie ruchu. Można to osiągnąć wprowadzając większą (nie mniejszą) ilość przejść pieszych, jak w Alejach Ujazdowskich, czy ustawiając radary lub patrole policji, jak przy Wiertniczej.

**ORLIK:** Orlik jest lepszy niż nic, ale zbyt mały, by wypełnić potrzeby całego osiedla i zbyt mocno użytkowany, by umożliwić spontaniczną i niezaplanowaną aktywność - co jest niezbędne dla właściwego fizycznego rozwoju i dobrego samopoczucia starszych dzieci i nastolatków.

**POLICJA KONNA:** Niezwykle rzadko możemy zauważyć patrole policji w Miasteczku Wilanów, powinno mieć to miejsce częściej. Ponieważ osiedle położone jest między trzema pałacami, warto pomyśleć o wprowadzeniu patroli konnych. Nic nie nada tej królewskiej dzielnicy bardziej królewskiego i autentycznego charakteru jak właśnie konne patrole. Jest to tani i efektowny sposób na przypomnienie mieszkańcom o dziedzictwie historycznym tego miejsca i rzecz, która zapadać będzie w pamięci turystów i osób odwiedzających, jak ma to miejsce w innych europejskich stolicach.

**CHWASTY WOKÓŁ ŚWIĄTYNI:** Monumentalna Świątynia Opatrzności Bożej otoczona jest niezagospodarowanym, przerośniętym chwastami, pustkowiem. Teren ten jest niezwykle ważny dla zrównoważenia systemu przestrzeni publicznych całego osiedla. Ważne budowle sakralne w trakcie budowy, tradycyjnie były i są otaczane pięknymi parkami, co jest przejawem szacunku dla ludzi, którym mają służyć.

**PARK KLIMCZAKA:** Wprawdzie uzupełniane są nasadzenia, ale nie możemy się doczekać głównego brakującego elementu, czyli ścieżki rekreacyjnej (do spacerów, joggingu i jazdy konnej). Ma ona służyć nieformalnej aktywności i uprawianiu sportu w odróżnieniu od typowych ulicznych chodników.

**KANAŁY WODNE:** Potencjalnie piękne kanały zostały zbudowane w miarę należyście, są jednak niewłaściwie użytkowane lub źle utrzymane. Element krajobrazu, który w większości europejskich stolic byłby wielką atrakcją, tu jest postrzegany, jako otwarte kanały ściekowe.

**MOSTEK ZAKOCHANYCH:** Ważne powiązanie z Pałacem jest trywializowane przez mostek z motywem serc, podczas, gdy ludzie drżą o swoje życie przechodząc przez siedem pasów ruchu na ul. Przyczółkowej. Zamiast skupić się na odpowiednim połączeniu osiedla z terenami pałacowymi, co umożliwiło by godny spacer na drugą stronę, oraz na tym, co zrobić, aby Przyczółkowa łączyła a nie dzieliła, uwagę odwraca się od rzeczywistych problemów poprzez celebrowanie banalnych instalacji.



## 1. Ogrózenia do wymiany na niższe

minację, aby stworzyć osiedle światowej klasy w dzielnicy, która kiedyś była tak piękna, że Canaletto dzielił swój czas między nią a Wenecją, i druga – prezentująca podejście rutynowe, czyli załatwianie spraw w sposób przeciętny, bez wizji i aspiracji spójnego rozwoju. Forsowanie pierwszej ścieżki jest spójne z pierwotnym założeniem kreacji najlepszego, nowo powstałego, miejskiego osiedla w tej części Europy. W szansę powodzenia „ścieżki ambitnej” wierzą zewnętrzni obserwatorzy tj.: międzynarodowe agencje rządowe, planiści czy inwestorzy. Dlaczego więc tak trudno przekonać lokalne władze i deweloperów, do tego, że jest to osiedle, które warto zbudować do końca w sposób prawidłowy i ponadprzeciętny? Warszawa dzięki modelowi, jakim jest Miasteczko jest na dobrej drodze do ustalenia właściwego wzorca rozwoju, jeśli jednak w dalszym ciągu miejsce to degradowane będzie przez oportunistyczne działania różnych podmiotów, to stolica straci szansę na zwrot ku zrównoważonemu rozwojowi. Upodobni się do wielu miast amerykańskich niewydolnych ekonomicznie i niezdrowych dla swych mieszkańców.

### NIEBEZPIECZNE NAWYKI

Typowe, rutynowe postępowanie to dość przytłaczająca siła, ponieważ jest napędzana przez niezwykle szybko tworzone „nawyki” instytucji publicznych, które regulują sprawy związane z zarządzaniem czy infrastrukturą w dzielnicy, a także nowo nabyte nawyki deweloperów. W innych częściach dzielnicy Wilanów starają się one w dalszym ciągu realizować typowy, niespójny i niekontrolowany wzrost miasta charakterystyczny dla XX wieku, dla którego remedium miało być Miasteczko. Dla przypomnienia, w 2008 roku osiedle to otrzymało nagrodę ISOARP dla „Growth Without Sprawl” („Rozwój bez niekontrolowanego wzrostu”). W przeszłości krytykę rezerwowałem dla takich miejsc jak Marki i Piaseczno, leżących poza granicami stolicy, dziś do tego grona dołącza Wilanów, z co rusz to nowymi, inwestycjami mieszkaniowymi, które są jedynie bardziej luksusową wersją tych we wcześniej wspomnianych miejscach. W



Nowo powstałe chodniki należy skorygować o elementy kamienne dla zachowania spójności z pozostałymi nawierzchniami w Miasteczku

czasie moich podróży rowerowych z Wilanowa do i z Góry Kalwarii, widzę, że w Wilanowie i Warszawie nie ma polityki planowania strategicznego, tylko sporadyczne budowanie chodników lub rozszerzanie dróg. Poszczególne zamknięte osiedla wyrastają na działkach o dowolnym rozmiarze, które deweloperzy mogą akurat dostać w swoje ręce. Niektórzy nawet twierdzą, że te osiedla są „ekologiczne”, choć ślad węglowy wyprodukowany, aby dostać się do i z tych zamkniętych enklaw, daleko przekracza limity przewidziane

nie przez normy LEED lub BREAM dla typowego domu.

### PODZIAŁ RZECZYPOSPOLITEJ

Nowy plot biegnący środkiem Al. Rzeczpospolitej, który pojawił się tu zniemacka przed Wigilią, jest symptomatyczny dla XX-wiecznego myślenia o mieście, które utrzymuje się w Warszawie i niestety jest kolejnym przykładem realizacji rzeczy w Miasteczku Wilanów w sposób przypadkowy, przeciętny, by nie powiedzieć byle jaki. Zamiast rozwiązywania problemów bezpieczeństwa poprzez egzekwowanie ograniczenia prędkości na tym odcinku drogi, postanowiono umieścić barierę w sercu osiedla, aby ograniczyć pieszą komunikację w sąsiedztwie, jakbyśmy byli w Markach lub Jankach. Choć IN-VI nie było odpowiedzialne za ostateczny projekt Al. Rzeczpospolitej, zawsze wyobrażałem sobie ją, jako połączenie pomiędzy Traktem Królewskim i Świątynią Opatrzności, mające uroczysty charakter, bardziej podobny do Alei Ujazdowskich niż do bezosobowego charakteru autostrady.

IN-VI przekonywała, żeby była ona zaplanowana, tak by móc w przyszłości wprowadzić tu tramwaj, coś czego ZDM był bardzo niepewny około 12 lat temu. Aleje reprezentacyjne są zazwyczaj drogami niskich prędkości i przyjaznymi pieszym – ta taką przestaje być. Projekt przewidujący alejowe nasadzenia drzew z chodnikami i ścieżkami



Moim zdaniem Al. RP nie może pozostać w formie jak dziś na zawsze. Jakies miejsca parkingowe (równoległe) w wybranych punktach tej alei muszą powstać. Przecież za kilka lat będzie to promenada handlowa z setkami sklepów. Uważam, że ruch samochodowy należy uspokoić – dając kierowcom możliwość postoju w wybranych miejscach – ale jednocześnie należałoby pieszym ułatwić migrowanie z jednej strony alei na drugą. Na forum e-wilanow.pl od jakiegoś czasu nasilają się głosy, aby zbudować przejście dla pieszych (z sygnalizacją) pomiędzy Klimczaka i Osią Królewską. W przyszłości pewnie taki sam postulat pojawi się w kontekście odcinka Os. Królewska – Al. Wilanowska (ten odcinek jest jeszcze w tej chwili słabo zabudowany). Podsumowując, liczę, że zechce Pan jako autor koncepcji urbanistycznej Miasteczka Wilanów, zaproponować swoiste 'nowe otwarcie' jeśli chodzi o Al. Rzeczpospolitej.

Z pozdrowieniami,  
Marcin Wierchosławski



Guy C. Perry:

W AL. RP dodatkowe równoległe parkingi można wdrożyć w prosty sposób poprzez umożliwienie tego wprost na jezdni, na jednym z dwóch pasów ruchu w jedną stronę, i analogicznie w drugim kierunku. Wówczas samochody mogą parkować



na ulicy, w miejscach albo zaznaczonych farbą, albo dzięki odpowiednim znakom. Dzięki oznaczeniu można także takie parkowanie regulować, np. w godzinach szczytu, między godz. 07.30 a 09.30 i między 16.30-18.30 obowiązywałby zakaz parkowania, a w pozostałych porach można by parkować i korzystać z pobliskich usług (warto pamiętać jednak, że duże sklepy takie jak SEZAM w SIMURZE czy SIMPLY będą miały parkingi podziemne dla klientów). Taka strategia uniemożliwiłaby też parkowanie aut, czy wręcz ich porzucanie, przez mieszkańców na długie miesiące. Jeśli parking nie będzie w żaden sposób regulowany, to od razu miejsca te zostaną zastawione przez rzeszę budowlanców, tak jak dzieje się to teraz przy ul. Klimczaka.

Tego typu starannie zaaranżowany parking, na zewnętrznych, wyłączonych z ruchu pasach należy stosować także podczas imprez masowych jak np. Festiwal Światła, imprez sportowych czy pielgrzymek. Tylko tak można zapewnić komfort mieszkańców osiedla i możliwość zaparkowania osobom odwiedzającym. W przypadku imprez naprawdę dużych jak ta ostatnia, strategia ta dotyczy nie tylko Al. RP ale Al. Wilanowskiej i ul. Przyczółkowej. Wielkopowierzchniowe parkingi w osiedlu mogłyby tylko zniszczyć integralność i efektywność dzielnicy, która obecnie ma więcej miejsc parkingowych na hektar niż jakakolwiek inna część Warszawy. ■

rowerowymi z pewnością był krokiem w dobrym kierunku, ale aktualne usunięcie wielu drzew dla budowy pasów zjazdowych i ich wyjątkowo zła pielęgnacja powoduje, że aleja rozczarowuje w jej obecnym stanie. Aleja Rzeczpospolitej powinna wyzwać poczucie wjazdu do specjalnego miejsca w mieście, a nie być jedynie arterią komunikacyjną. W coraz większym stopniu rysujący się charakter drogi szybkiego ruchu dla AL.RP jest jeszcze bardziej niepokojący, biorąc pod uwagę wyjątkowo wysoką liczbę dzieci żyjących na tym osiedlu. ■

Guy C. Perry