

Skala przedsięwzięcia, spójność wizji i zakres regulacji stawiają nowy Wilanów w szeregu kanonicznych polskich realizacji urbanistycznych, światy, produkty tęsknot i możliwości swojej epoki. Nawet jeśli potrzeby są manipulowane przez działania marketingowe deweloperów, w którym „modelowy Polek” mógłby urodzić się, wychować, przeżyć i umrzeć. Co mówią kamienie Wilanowa? *The scale of the undertaking, Huta, Nowe Tychy or Ursynów Północny. They were all designed to be self-sufficient, complete universes, the produce of the yeasings as in the former times they used to be created by the authorities or the architect-demiurge, the Wilanów project embodies the vision of the stones of Wilanów have to say?*

takich jak Żoliborz, Nowa Huta, Nowe Tychy, Ursynów Północny. Wszystkie one zostały zaprojektowane jako samowystarczalne, kompletne tak jak kiedyś przez władzę czy architekta-demiurga, to projekt Wilanowa niesie wizję polskiego „miasta idealnego” początków XXI wieku, comprehensiveness of vision and scope of regulation make new Wilanów one of the Polish model urban projects, such as Żoliborz, Nowa and possibilities of their age. Even though the needs are sometimes nothing else but the result of the developers' force of persuasion, just the Polish "ideal city" at the beginning of the twenty-first century, in which a "model Pole" could be born, brought up, live and die. What do



Pierzeja północna ulicy Klimczaka/North frontage of ul. Klimczaka

Ostoja Wilanów I etap/1st stage

Autorzy/Architects: Szymborski & Zielonka Architekti
Inwestor/Client: Fodasa Prokom Polska sp. z o.o.
Liczba mieszkań/Number of apartments: 180
Realizacja od/Construction since: 2006

Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki IX etap/9th stage

Autorzy/Architects: Atelier 3 Girtler & Girtler
Inwestor/Client: Rabyg Development sp. z o.o.
Realizacja od/Construction since: 2006

Pięćset hektarów pól naprzeciw barokowej rezydencji królewskiej w Wilanowie na południu Warszawy do niedawna pozostawało niezabudowanych. Blisko połowa tego pustkowią położonego między ulicą Przyczółkową a zielonym masywem skarpy ursynowskiej należała do Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego, która przejęła je po wojnie, w wyniku nacjonalizacji wilanowskiego majątku. Teraz ten rozległy teren przechodzi szybką urbanizację, na pierwszy rzut oka podobną do dziesiątek rabunkowych inwestycji na warszawskich przedmieściach, gdzie inwestorzy łapią każdy wolny kawałek ziemi i bez większych ograniczeń zabudowują, by jak najszybciej rzucić nowe mieszkania na głodny rynek. Pierwsze wrażenie z nowego Wilanowa jest zresztą

przyniebiające – najbliższe pałacu, przy skrzyżowaniu Wilanowskiej, Klimczaka i Przyczółkowej straszy żelbetowy szkielet niedoszedłego ratusza dzielnicy (fot. str. 77). Turecki przedsiębiorca, który obiecał sfinansować ten budynek w zamian za teren pod małe osiedle na tyłach (fot. str. 76), okazał się aferzystą. Do ratusza nie przyznaje się już ani samorząd, ani projektanci – APA Kuryłowicz & Associates, a niezabezpieczone fundamenty bloków zalewa woda. Wystarczy jednak zapuścić się dalej, by zatrzeć to fatalne wrażenie i poczuć przedsmak przyszłości.

Wilanów miał bowiem więcej szczęścia niż inne przedmieścia. Już w 1996 roku rozpisano dla pól konkurs urbanistyczny, który wygrali Paweł Detko, Piotr Jurkiewicz i Michał Owadowicz (pracownia

DjIO), proponując zbudowanie miasta-ogrodu osnutego wokół trzech alej rozchodzących się promieniście sprzed pałacu. Pierwszą byłaby istniejąca aleja Wilanowska, prowadząca w stronę Ursynowa, druga biegłaby na osi pałacu, trzecia – śladem ulicy Klimczaka. U ich zbiegu znalazłoby się centrum dzielnicy z ratuszem i centrum kongresowym odbijającymi się w wielkiej sadzawce. W 2001 roku uchwalono plan miejscowy, opracowany na podstawie konkursowej pracy DjIO z myślą o zbliżającej się wielkiej inwestycji. Na przełomie 1998 i 1999 roku bowiem firma Prokom kupiła od SGGW 169 hektarów pól. Dzięki tej transakcji i gotowemu planowi nadarzyła się pierwsza chyba od czasów Ursynowa Północnego: szansa uformowania kawałka Warszawy na surowym

korzeniu, według jednej, spójnej koncepcji. Panuje tu teraz oświecony, ograniczony – niczym konstytucją – planem miejscowym, absolutyzm Prokomu i jego nadwornego projektanta Guy Perry'ego – architekta i urbanistę amerykańsko-francuskiego pochodzenia, który wcześniej pracował między innymi z Ricardo Bofillem przy kształtowaniu terenów olimpijskich w Barcelonie. – To pałac jest gwiazdą. Drugą będzie Świątynia Opatrzności. I wystarczy – mówi Guy Perry wskazując na kanał wzdłuż ulicy Klimczaka, podkreślający jedną z osi pałacu. Dyrektor Muzeum Pałacu w Wilanowie, Paweł Jaskanis uważa jednak, że takie gesty nie odkupią grzechu pierwotnego, jakim jest sam fakt zabudowy pól: – Pola wilanowskie zawsze miały charakter otwarty, odsłaniając

i ekspansując widok w stronę skarpy warszawskiej i tak powinno być. Tu do dyskusji mógłby się włączyć – gdyby żył – Oskar Sosnowski, który polykanie przez miasto wielkich barokowych osi wytyczonych na wiejskich terenach uważał za naturalne. *Plany historyczne Paryża ilustrują doskonale to zjawisko* – pisał w 1930 roku. – *Na błotnych łąkach i lasach obok przedmieścia na prawym brzegu Sekwany narzucono sieć duktów, ujętych w gwiazdę na Rond Point des Champs Elysées. Wiele lat upłynęło zanim te założenia pierwotnie wiejskie stały się siecią uliczną miasta, które stopniowo się rozrastając, dookola wspomnianych dróg rozpostarło swe zabudowania. Na Wilanów też musiała przyjść kolej i biegu zdarzeń nie da się odwrócić. Zamiast żałować, że niewidoczna do niedawna oś pałacu*

obrasta budynkami, lepiej zastanowić się, jaką wizję miasta niesie to przedsięwzięcie.

Miasto czy Miasteczko?

O nowym Wilanowie można mówić „miasto”, choć inwestor nadał mu handlową nazwę Miasteczko Wilanów. 50 tysięcy ludzi, którzy prawdopodobnie zamieszkają w Miasteczku i przyległych osiedlach za pięć, siedem lat, to tyle, co w Puławach, Kołobrzegu czy Kutnie. Jeśli dodać do tego 12 tysięcy obywateli starej części Wilanowa, otrzymamy społeczność porównywalną z Leszmem (60 tysięcy) czy Gniezmem (70 tysięcy). Ale nie o rozmiary tu chodzi. W nowej dzielnicy przewidziano nie tylko mieszkania, ale i usługi o wielkomiejscowej jakości oraz centrum, które ma być magnesem dla ludzi z innych części aglomeracji.



Pierzeja północna ulicy Klimczaka | North frontage of ul. Klimczaka

Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki III etap | 3rd stage
Autorzy | Architects: Atelier 3 Girtler & Girtler
Inwestor | Client: Rabyg Development sp. z o.o.
Realizacja od | Construction since: 2006

Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki I etap | 1st stage
Autorzy | Architects: Atelier 3 Girtler & Girtler
Inwestor | Client: Rabyg Development sp. z o.o.
Liczba mieszkań | Number of apartments: 160
Realizacja | Construction: 2002-2004

Nowe miasto tylko nazwę będzie miało wspólną ze starym Wilanowem, pokracznym suburbium, gdzie barokowy pałac sąsiaduje i z blokami, i z typowymi wykwitami zwiolowego rozwoju Warszawy po 1989 roku – willami, biurowcami, magazynami. Spójność i totalność wizji Miasteczka czynią z niego odkupienie win za błędy i wypaczenia zarówno wielkiej płyty, jak i wielkiego ytonaga. Różnica jest już na poziomie semantycznym. Słowo „miasteczko” sugeruje kameralną skalę zamiast dwudziestopiętrowych szaf do mieszkania, sąsiedzką zamiast anonimowości, spokojne, sielskie życie pod dobrym adresem z dala od zgiełku metropolii – w Warszawie, a jednak w „miasteczku”, w bloku (czyli apartamentowcu), ale w splendorze pałacu.

Miasto kontrolowanej różnorodności

Wilanów oferuje to, za czym tak tęsknią polscy urbaniści: ład – utożsamiany z pięknem. Słowo „ładny” pochodzi wszak od „ładu”. Plan miejscowy narzucił surową regulację linii zabudowy i jej gabarytów oraz stosowanie klasycznego trójpodziału elewacji na cokół, rozwinięcie i zwieńczenie. Równie, zwarte pierzeje o wysokości nie przekraczającej 17,5 metra wyznaczają perspektywy zamknięte kopułą wilanowskiego kościoła św. Anny projektu Marconiego czy zielonym masywem skarpy z pałacem ursynowskim na szczycie. Królewska rezydencja, paradoksalnie, będzie najmniej widoczna. Oś kanału trafia wprawdzie w pałac, ale tylko na planie, bo w rzeczywistości budynek zastąpią drzewa. Świątynia Opatrzności

natomiast nie zamknie żadnej perspektywy, ale za to jej kopuła będzie kilkakrotnie wyższa od okolicznej zabudowy.

W ramach rygorów planu realizowana jest polityka kontrolowanej różnorodności. Prokrom sprzedaje po kilka kwartałów innym inwestorom, a oni zapraszają architektów, których urbanista zachęca do różnicowania fasad i dzielenia pierzei na mniejsze sekcje. Prowadzi to do sytuacji takiej jak na odbudowanej po II wojnie światowej gdańskiej czy warszawskiej starówce – za kilkoma „kamienicami” mieści się jeden blok ze wspólnym podwórzem, a w przypadku Wilanowa – także garażem. – Jeśli jeden architekt projektuje 500 metrów pierzei, musi się to skończyć katastrofą, chyba że chodzi o wielki budynek publiczny – mówi Perry. – Między innymi

dłatego INVI w małym stopniu angażuje się w kształtowanie architektury. Macie zresztą świetnych architektów, którzy najlepiej rozumieją czego chcą warszawiaczy. My tylko podpowiadamy im, co jest dobrym, a co złym rozwiązaniem w ramach całej koncepcji urbanistycznej – podkreśla. Lista zaangażowanych pracowni przypomina napisy końcowe w wysokobudżetowym filmie – same gwiazdy lub fachowcy z drugiej linii, którzy od dziesięciu lat nadają ton warszawskiej architekturze mieszkaniowej. Ich wilanowskie budynki nie przyniosą żadnego stylizacyjnego przelomu: – Nie możemy sobie pozwolić na nieudane eksperymenty – tłumaczy Perry. – To ma być kawałek prawdziwego miasta, a nie wystawa budowlana, na której architekci rywalizują projektując coraz bardziej spektakularne budynki.

Miasto neomodernistycznej nostalgii

Nowe miasto szyte jest według sprawdzonych wzorców estetycznych na miarę nowej warszawskiej, a więc – przy postępującej centralizacji władzy, mediów i finansów – polskiej elity. Wystarczy spojrzeć na konsekwentnie neomodernistyczną architekturę, podsyżoną sentymentem do luksusu lat trzydziestych, nostalgiażną zarówno z pierwszych realizacji Szymborskiego i Zielenki z połowy lat dziewięćdziesiątych, jak i Eko-Parku czy Mariny Mokotów. Stołeczni architekci lubią się odwoływać do detalu i nastroju zmiekkzonego, lekko pompacyjnego modernizmu, zwanego kiedyś złośliwie „pniewszczyzną”. Styl ten polubili też warszawiaczy: – Oboje z narzeczoną jesteśmy gadzeczariami. Podoba nam się design IPadów, sterylne kuchnie,

drewno wenge. Przedłużenie tej sympatii do prostych form znaleźliśmy w Wilanowie – mówi mi szczęśliwy nabywca mieszkania w Miasteczku. Będzie zył wśród elewacji z „warszawskiego” piaskowca i „warszawskiej” szarej cegły, a w tańszej wersji – kremowych, szarych i białych tynków.

Wilanowski neomodernizm to kolaż ulubionych motywów, a nie twórcza kontynuacja czy dyskusja. Pierwszy zrealizowany kwartał, ukończona w 2004 roku Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki, projektu Atelier 3 Girtler & Girtler (fot. str. 73-75), do przedwojennej moderny nawiązuje jedynie kremową kolorystyką, kamiennymi portalami i nieśmiałym zaokrągleniem narożników. Wertykalnymi oknami czy ornamentem balustrad przypomina raczej eklektyczne kamienice



Pierzeja północna ulicy Klimczaka | North frontage of ul. Klimczaka

Osiedle
Autorzy | Architects:
 APA Kuryłowicz & Associates sp. z o.o.
Inwestor | Client: Deniz Investment Company sp. z o.o.
Realizacja od | Construction since:
 2002 (wstrzymano | suspended)

po odarciu ze sztuki. Z kolei rezydencje Les Villas Neuves projektowane na zachodnim krańcu dzielnicy przez INVI, białymi, kubicznymi bryłami, wielkimi przeszkleniami i rozległymi tarasami przypominają ascetyczną stylistykę domu aatrialnego Roberta Koniecznego, ale podobieństwo jest czysto formalne.

Wygląd budynków zależy nie tylko od upodobań projektantów i nabywców. Został zapisany już w planie miejscowym – wprost lub między wierszami. Jego autorzy powoływali się na urbanistykę przedwojennego Żoliborza (już w latach dwudziestych krytkowaną za konserwatyzm). – Plan miejscowy nie narzuca stylu, ale przy tak małym gabarycie budynków inwestorzy unikają wysokich dachów, bo oznaczałoby to stratę jednego piętra

– tłumaczy architekt Jan Stryk z pracowni Akcent, współautor dwóch kwartałów Miasteczka. – Przy cztero-, pięciokondygnacyjnej zabudowie to ogromna różnica. Plan wyraźnie nakazuje za to wycofywać ostatnią kondygnację, co również wywołuje efekt jednoznacznie kojarzący się z moderną.

Miasto z własnym centrum

Miasto tym różni się od osiedla, że oprócz mieszkań oferuje też pełnoprawne centrum, gdzie krystalizuje się tożsamość jego obywateli. Centrum funkcjonalne Wilanowa niestety nie będzie pokrywać się z centrum kompozycyjnym. Przedpole pałacu, gdzie zbiegają się główne osie widokowe Miasteczka to dziś ruchliwe skrzyżowanie alei Wilanowskiej i ulicy Wiertniczej prowadzących do centrum, z ulicą Przyczółkową, czyli szosą do Konstancina. Pałac

ledwie stąd widać. Po stronie starego Wilanowa – pętla autobusowa z McDonald'sem, po stronie Miasteczka – przerwana budowa ratusza. – Wzwał ten praktycznie i wizualnie odgradza muzeum od miasta, które nie dostrzega wagi tego problemu – zauważa Paweł Jaskasin, dyrektor pałacu. Metamorfoza węzła komunikacyjnego w plac wymagalaby decyzji planistycznej na poziomie ogólnomiejskim, decyzji niepopularnej, bo godzącej w interesy tysięcy kierowców. Nie jest zresztą pewne, że gdyby powstał tu duży gwiazdasty plac ze zwartą obudową, byłoby to miejsce przyciągające przechodniów. Jak pokazuje przykład placu Centralnego w Nowej Hucie czy placu Wilsona na Żoliborzu, tam, gdzie krzyżuje się kilka ruchliwych ulic, funkcja komunikacyjna i tak dominuje.

A przecież Miasteczko ma być pierwszą od dawna dzielnicą Warszawy projektowaną tak, by zachęcać do niekorzystania z samochodu, gdzie całe bogactwo handlu oraz miejsca pracy i rekreacji będą odległe o 10 minut spaceru. Wobec ciągłej groźby kryzysu energetycznego i zważywszy, że dla wielu zapracowanych ludzi chodzenie to jedyna forma sportu, jest to bardzo mądre założenie. Pytanie tylko, czy zakochane w swoich pojazdach elity dadzą się przekonać.

Miasto prywatne

Centrum Miasteczka, dla spacerowiczów, nie dla kierowców, powstanie tam, gdzie może powstać – po zachodniej stronie szosy do Konstancina, gdzie parę lat temu, ku zgrozie urbanistów i okolicznych mieszkańców, planowano centrum han-

Ratusz dzielnicy Wilanów i budynek komercyjny | Wilanów District Town Hall and Commercial Building

Autorzy | Architects:
 APA Kuryłowicz & Associates sp. z o.o.
Inwestor | Client: Ratusz Wilanów sp. z o.o.
Realizacja od | Construction since:
 2002 (wstrzymano | suspended)

dlowe firmy Metro AG i hipermarket Carrefour. – Na szczęście rynek w Polsce bardzo szybko się rozwija i typowe centrum handlowe jest już w Wilanowie nie do pomyślenia – uspokaja Perry. – To będzie prawdziwe centrum miasta, z deptakami, ciągami sklepów w parterach, oraz biurami, a może nawet mieszkaniami na górze. A że deptaki, przestrzeń kluczowa dla tożsamości miasta, porównywane przez urbanistów do warszawskiego Nowego Świata, będą przestrzenią prywatną? – Nikomu nie należy na tym, by zamykać je dla kogokolwiek. Wzwał przeciwnie powinny się tam odbywać imprezy organizowane razem z władzami miasta, otwarte dla wszystkich. Chodzi o to, by ludzie tu przyjechali, poszli do sklepów, restauracji, by centrum żyło.

Według Perry'ego, trzeba pogodzić się z tym, że centra usługowe muszą być budowane przez jednego dewelopera, w sposób planowy. Powrotu do drobnej własności już nie będzie, podobnie jak do tradycyjnie pojmowanego podziału na przestrzenie publiczne i prywatne. Trzeba się pogodzić z istnieniem *third spaces*, czyli przestrzeniami prywatnymi, które działają jak publiczne. Choć postmodernistyczna urbanistyka jest Perry'emu bliska, odznajduje się on od związków z Nowym Urbanizmem, który według niego nie przystaje już do rzeczywistości ekonomicznej i społecznej. – Nie można, w imię sentymentów, upierać się przy rozdrobnionej własności ziemi czy małych sklepikach. Sklepiki nie spełniają oczekiwań współczesnej klasy średniej, która wymaga od handlu



Miasteczko Wilanów wraz z najbliższą okolicą

Budynki publiczne: 1 – pałac; 2 – Świątynia Opatrzności; 3 – ratusz; 4 – centrum Miasteczka; 5 – szpital; 6 – szkoła niemiecka; 7 – Wilanów Business Park; 8 – Park Technologiczny; **Kolonie mieszkaniowe:** 9 – Ratusz Wilanów; 10 – Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki; 11 – Ostoja Wilanów; 12 – Les Villas Neuves; 13 – Osiedle Zdrowia; 14 – Acciona Nieruchomości; 15 – Aura Park; 16 – Nowy Wilanów; 17 – Wilanów Królewskie Przedmieście. Mapa dzięki uprzejmości IN VI

Miasteczko Wilanów with immediate surroundings

Public buildings: 1 – palace; 2 – Temple of Divine Providence; 3 – town hall; 4 – town center; 5 – hospital; 6 – german school; 7 – Wilanów Business Park; 8 – Park Technologiczny; **Housing:** 9 – Ratusz Wilanów; 10 – Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki; 11 – Ostoja Wilanów; 12 – Les Villas Neuves; 13 – Osiedle Zdrowia; 14 – Acciona Nieruchomości; 15 – Aura Park; 16 – Nowy Wilanów; 17 – Wilanów Królewskie Przedmieście. Map courtesy of IN VI

różnorodności i dużego wyboru. Sztuka polega na tym, jak spełnić te oczekiwania, nie tracąc ludzkiej skali.

Miasteczko ma być za to dzielnicą wolną od osiedli zamkniętych. Odrzucenie modelu strzeżonego getta w typie Mariny Mokotów ma podłoże nie tylko ideowe, ale i pragmatyczne: – Po co budować ogrodzenie, a w bramie sadzać przerażającego faceta z karabinem i owczarkiem niemieckim? – tłumaczy Perry – Po co, skoro można zaprojektować wiele wyjść z budynków bezpośrednio na ulicę? W każdej chwili może w nich się pojawić ze swoim owczarkiem któryś z lokatorów, a nic tak nie odstrasza przestępców jak groźba bycia nakrytym. Nie mówiąc o tym, że włamywacze i inni drobni przestępcy to często znajomi ochroniarzy.

Rzeczywistość Miasteczka nie jest tak idealna. Oś spacerową prowadzącą w stronę przyszłej Świątyni Opatrzności między dwoma kwartalami należącymi do Wilanów Investments zagrodziło zeszłej wiosny niskim plotkiem. Każdy, kto musiał się tłumaczyć przed strażnikiem w Marinie uzna jednak takie ograniczenia za stosunkowo nieszkodliwe.

Nie tylko uliczki centrum Miasteczka Wilanów będą prywatne, ale i infrastruktura społeczna. Zamiast publicznej podstawówki – prywatna szkoła niemiecka (amerykańska działa od kilku lat na granicy z Konstancinem). Jeśli chodzi o służbę zdrowia, to w 2009 roku firma Medicover zamierza otworzyć prywatny szpital ze 180 łózkami. Za 30 milionów euro powstanie placówka ze wszystkimi

Rozwój zachodniego Wilanowa obserwujemy w „Architekturze-murator” od 10 lat:

4/1997 – Konkurs na zagospodarowanie Wilanowa Zachodniego – prezentacja wyników z komentarzem Krzysztofa Mysińskiego, s. 61-65;
7/2000 – wyniki pierwszego konkursu na Świątynię Opatrzności, s. 10-32, 45-49
2/2002 – Świątynia Opatrzności Bożej – kolejny konkurs, prezentacja prac, s. 25-40; Schody o nieba, rozmowa Joanny Szperling z księdzem Bohdanem Leszczewiczem, członkiem Fundacji Budowy Świątyni Opatrzności Bożej, s. 41-46;
4/2002 – komentarze po II konkursie na Świątynię Opatrzności: Joanna Szperling, Przypadek czy opatrność?, s. 45-50; Zygmunt Szepeński, Historia mało sakralna, s. 51; Krzysztof Mysiński, Przegryni zwycięzcy, s. 52-53.
11/2003 – Wilanowskie pola biznesu, komentarz Grzegorza Siośnego i prezentacje projektów poszczególnych kwartałów



Zachodnia pierzeja ul. Kazachskiej | West frontage of ul. Kazachska

Nowy Wilanów

V etap | 5th stage
Autorzy | Architects: MHW Majewski Wyszyski sp. z o.o.
Inwestor | Client: Wilanów Investments sp. z o.o.
Realizacja od | Construction since: 2006

za metr. Było to oczywiście przed zwirowaniem wzrostem cen, który nastąpił w 2006 roku. Więcej niedrogich budynków powstanie w sąsiedztwie centrum Miasteczka. Z kolei w innym fragmencie projektujemy wille, które na pewno nie będą kosztować mniej niż milion euro.

Najdroższe budynki wielorodzinne znajdują się między trzema pałacowymi osiami. Dalej na południe, w stronę przedłużenia ulicy Filipiny Plaskowickiej i planowanej autostrady A-2, standard i ceny mieszkań będą coraz niższe. Dążenie do zróżnicowania społecznego przypomina nieco przedwojenny Żoliborz, gdzie obok siebie stały sentymentalne „dworki” i funkcjonalistyczne szeregowce, bogate wille wojskowej elity i prototypowe bloki, gdzie w jednej izbie miała się

na piętrowych łózkach zmieścić czteroosobowa robotnicza rodzina. W Wilanowie rozrzut nie będzie aż tak duży, ale ceny są tu i tak przystępne. W osiedlu Aura Park metr kwadratowy kosztuje od 7 tysięcy złotych, przy średniej warszawskiej wynoszącej około 8 tysięcy i (obietwianym) wysokim standardzie całej dzielnicy. Perry lubi porównywać Wilanów do Beverly Hills, gdzie na zboczach wzgórz stoją najdroższe rezydencje świata, a w dolinie, w normalnych mieszkaniach mieszkają normalni ludzie. Gwiazdy i ci, którzy stoją w poczekalni do stawy ziją niemal ramię w ramię. Jeśli w Wilanowie milionery i średniacy będą się mijać na tym samym deptaku, będzie to wielki sukces inżynierii społecznej.

Miasto idealne!

Nie jest więc nowy Wilanów miastem bez wad. A mimo to zasługuje na miano miasta idealnego, bo jest spójną wizją na miarę możliwości współczesnej Polski, a nawet nieznacznie wyprzedzając swoje czasy. Gdynia, Nowa Huta czy Ursynów Północny – choć ich twórcy i pierwsi chcieli inaczej – również obarczone były błędami i nigdy nie doczekały się pełnej realizacji. A jednak widzimy w nich syntezę marzeń i potencjału danego czasu, drogowskaz dla następnych założeń, przepis na życie. Gdynia – funkcjonalistyczne, higieniczne, nowoczesne miasto przedsiębiorczych pionierów. Nowa Huta – awans społeczny i socjalizm w mieszczańskich dekoracjach. Ursynów – heroiczną ucieczką od bezdużności wielkiego osiedla.



Nowy Wilanów
IV etap|4th stage
Autorzy|Architects: Firma Projektowa Akcent sp. z o.o.
Inwestor|Client: Wilanów Investments sp. z o.o.
Liczba mieszkań|Number of apartments: 136
Realizacja|Construction: 2005-2006

Nowy Wilanów
III etap|3rd stage
Autorzy|Architects: Firma Projektowa Akcent sp. z o.o.
Inwestor|Client: Wilanów Investments sp. z o.o.
Liczba mieszkań|Number of apartments: 156
Realizacja|Construction: 2005-2006

Nowy Wilanów
II etap|2nd stage
Autorzy|Architects: Grupa 5 sp. z o.o.
Inwestor|Client: Wilanów Investments sp. z o.o.
Liczba mieszkań|Number of apartments: 107
Realizacja|Construction: 2005-2006

Miasteczko Wilanów to mieszanekę wysokiego konsumpcjonizmu, kultu zdrowego ciała, mglistego ekologiczizmu i luźnego przywiązania do tradycji. Sentymentalny powrót bez wyrzeczenia się dobrodziejstw nowoczesności. Wypadkowa aspiracji polskiej klasy średniej i rad fachowca, który pracował w krajach bardziej rozwiniętych: – Nie powtarzajcie cudzych błędów Nie uzależniajcie się od samochodu, lecz kreujcie przestrzeń publiczną, w której większość spraw załatwicie pieszo. Nie budujcie centrów handlowych rodem z XX wieku, które w Ameryce się teraz burzy. Nie zamykajcie się za wysokimi ogrodzeniami, jak komunistyczni dygnitarze, z którymi walczyliście. Nic nie będzie tutaj tym, czym się wydaję, a dotychczasowe pojęcia staną się mało przydatne

– duże budynki ukryte za rozdrobnionymi fasadami, wielki kapitał w malomiasteczkowym kostiumie, publiczna przestrzeń ulic w prywatnych rękach. Ideą idealnego Miasteczka jest bezideowość, zasadą – relatywność i negocjowalność. Idealny obywatel urodzi się w prywatnym szpitalu, a ochrzczony zostanie (lub nie) w Świątyni Opatrzności. Następnie zostanie posłany do prywatnej szkoły amerykańskiej lub niemieckiej. Pierwsze mieszkanie kupi w jednym z tańszych budynków przy ulicy Płaskowickiej. Mieszkanie będzie nieduże, ale duże będą okna. Na tym etapie pan Wilanowski będzie rozważał kupno samochodu, ale zdecyduje włożyć te pieniądze w większe i zaciszniejsze mieszkanie w którymś z bardziej kameralnych budynków. W Wilanowie

będzie mógł pracować, bo w okolicy pojawią się centrale wielkich firm. W Wilanowie będzie mógł robić zakupy na quasi-rynku, nie rezygnując z asortymentu i skali, do której przyzwyczaili jego rodziców centra handlowe.

W szczęśliwej wizji Miasteczka Wilanów brakuje tylko cmentarza, bo kultura sukcesu i szczęścia bierze pod uwagę wiele urządzeń do utrzymania w kondycji – od ścieżek rowerowych po szpital, ale nie przewiduje niepomysłnych zakończeń. Na szczęście zabobonni ludzie dziewiętnastowieczni założyli kiedyś nieopodal cmentarz. Dzięki nim na pogrzeb też można będzie dojść piechotą.

Grzegorz Piątek

Zdjęcia: **Nicolas GrosPierre,**
Olgia Mokrzycka

Meadows around the Baroque royal residence in Wilanów in the southern part of Warsaw remained undeveloped until recently. Taken over by Prokom company they undergo rapid urbanization according to a masterplan drawn by the American planner Guy Perry. The location is considered to be a prestigious one, and the composition of the new district, called Miasteczko Wilanów (Small Town Wilanów), emphasizes its connections with the palace: three avenues radiate from its foreground, and the Baroque canal was reconstructed along the main axis. The hub of the district, however, is not the busy intersection of the three avenues, but the first in Poland shopping center suggestively pretending to be an urban development: without roofs over streets, with stores in the ground floors, and offices and maybe even some

apartments above. So far however, only housing blocks have been built; their architecture is neo-Modernist, but their scale, density and building lines conform to the rules of post-modernist planning. And thus Wilanów has become a critical comment on the rampant development of Warsaw in the past dozen or so years, and the earlier Modernist megastates. This is also the first contemporary district planned in a way intended to discourage the use of cars. Controversial is the dominance of the private over the public. Not only the commercial streets are to be private, but also schools, kindergartens and the hospital. The designers say reassuringly that they are interested in a healthy mixture of various social classes, so they design apartments of different standards and prices. They also point out that in

Wilanów there will be no gated communities which have become the bane of contemporary Warsaw. Wilanów is a bizarre mixture of modernity and traditionalism. Large blocks with facades divided into small segments, big money in small-town costume, public space of streets in private hands and private space inside blocks accessible to the public. Perhaps this is the Polish ideal city of the 21st century, resultant of the aspirations of the middle class and guidelines of a planner who had worked in more developed countries. Do not learn on your own, but somebody else's errors, cautions Perry. Do not make yourselves dependent on the car, do not build shopping centers, which now are being pulled down in America, do not hide behind high fences like the Communist dignitaries against whom you fought.