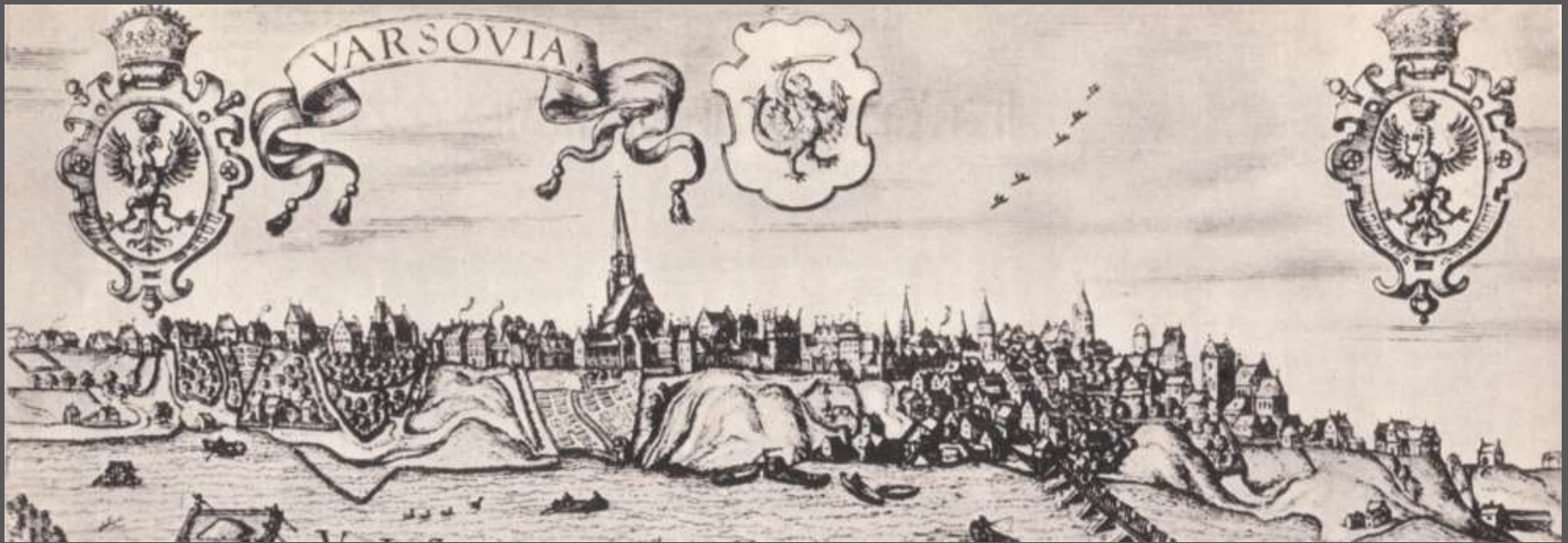


ROZWÓJ URBANISTYCZNY WARSZAWY

– plany i rzeczywistość

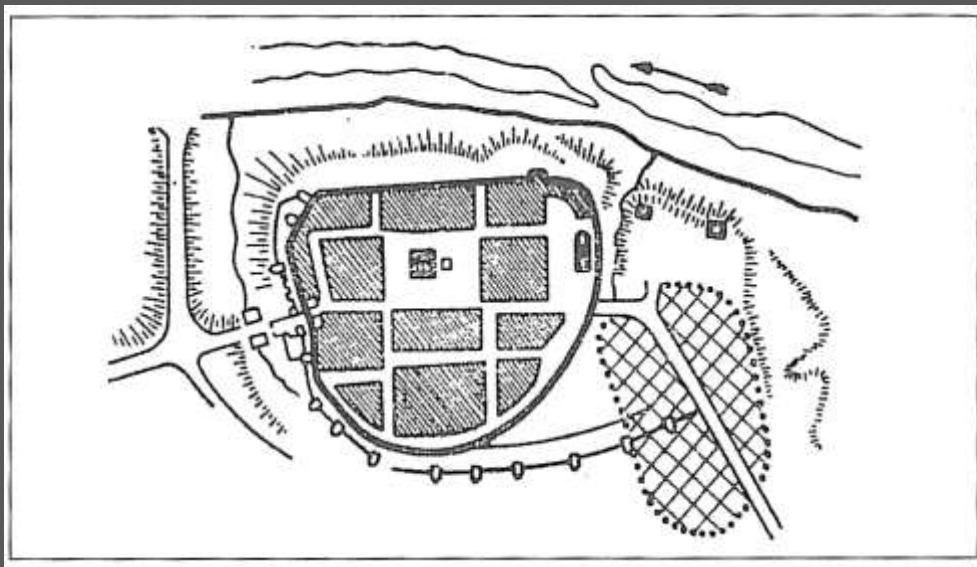
Dr inż. arch. Krystyna Solarek

Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej - Wydział Architektury Politechniki Warszawskiej



Widok na Warszawę od Wisły w kierunku zachodnim, na górze: autor nieznany, opublikowano w: "Constitucie Seymu Walnego Warszawskiego roku Bożego MDLXXXIX", 1589, na dole: www.skyscrapercity.com

- DZIEJE PRZEKSZTAŁCEŃ PRZESTRZENNYCH WARSZAWY SĄ NIEZWYKŁE ZE WZGLĘDU NA PROGOWE WYDARZENIA HISTORYCZNE, A JEDNOCZEŚNIE MAJĄ ZWIĄZEK Z PROCESAMI CHARAKTERYSTYCZNYMI DLA INNYCH MIAST EUROPY.
- NA FORMĘ PRZESTRZENNĄ I SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA WARSZAWY WPŁYWAŁY REGULACJE PRAWNE, KTÓRYCH SKUTECZNOŚĆ BYWAŁA ZRÓŻNICOWANA WPOSZCZEGÓLNYCH FAZACH ROZWOJU MIASTA.
- DLA ROZWOJU URBANISTYCZNEGO WARSZAWY CHARAKTERYSTYCZNE JEST ZJAWISKO CYKLICZNOŚCI PRZEKSZTAŁCEŃ. WYODRĘBNIAJĄ SIĘ CYKLE STOPNIOWEGO, EWOLUCYJNEGO ROZWOJU, Z WYPEŁNIANIEM TKANKI MIEJSKIEJ WEWNĄTRZ GRANIC ORAZ STOPNIOWYM WYPĄCZKOWANIEM ZAINWESTOWANIA, JAK I CYKLE WYNIKAJĄCE Z PROGOWYCH PRZEOBRAŻEŃ JAKOŚCIOWYCH, SKUTKUJĄCE PRZESUNIĘCIEM GRANIC, PO KTÓRYM NASTĘPUJE PONOWIENIE CYKLU.
- PRZY PLANOWANIU ROZWOJU WARSZAWY NIEMAL OD 100 LAT PODNOSZONE SĄ KWESTIE KLIMATYCZNE, CHOĆ TEMAT TEN JEST W URBANISTYCE SŁABO ROZPOZNANY.



„Każda ulica przeze którą wozy tam i siam jadą niechaj będzie na 10 stóp szeroka, żeby wozy mogły się dobrze mijać i jeden drugiemu ustąpić. Każdy przed swymi drzwiami niechaj ma drogę wybrukowaną wszerz na 7 stóp (...)
Królikowski L., Ostrowski M., 2009, str. 23.

LOKACJA NA PRAWIE CHEŁMIŃSKIM OK. XIII/ XIV w.

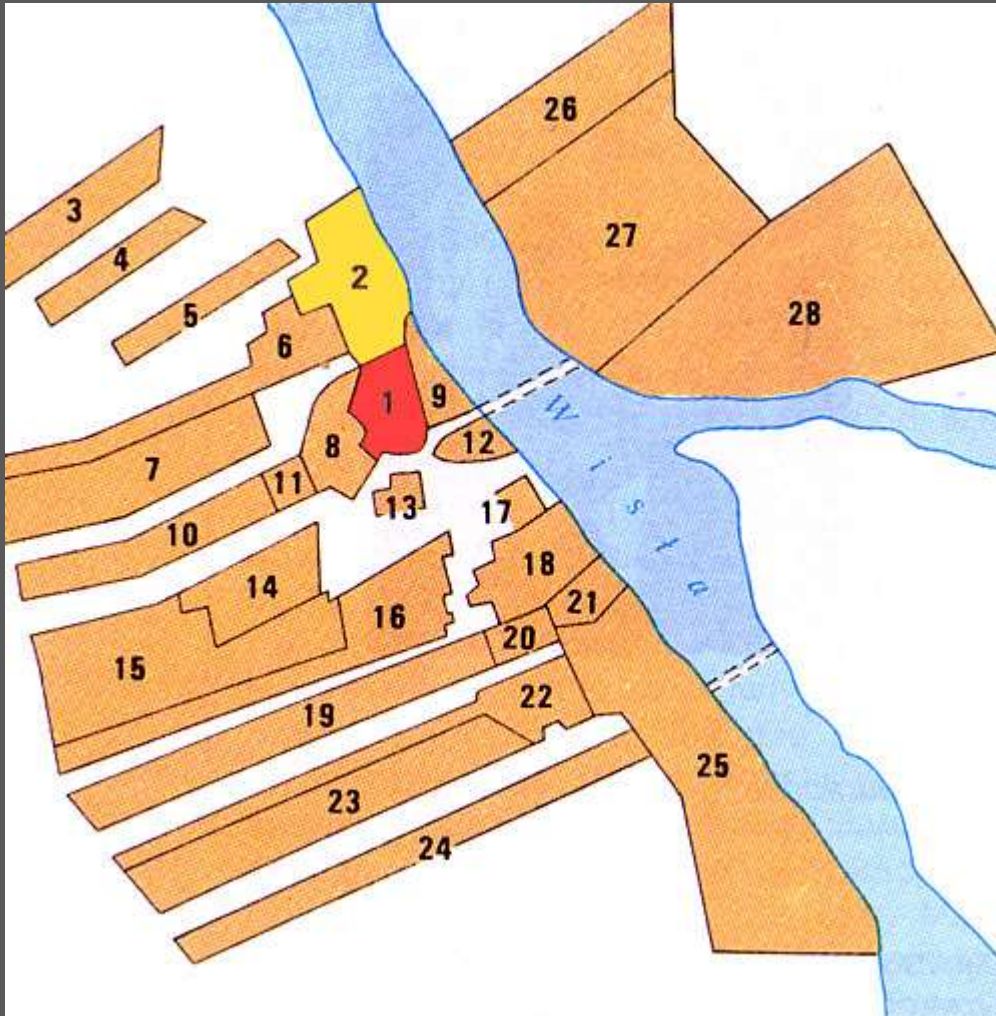
Jedna z prób rekonstrukcji pierwotnego rozplanowania Starego Miasta, dokonana przez A. Gieysztora, [w:] Szwankowski E. 1952, [za:] Królikowski L., Ostrowski W., 2009, str. 23



Od 1350 wokół miasta powstawała pierwsza linia murów, od 1380 druga. Pod koniec XIV w. na północ od Starej Warszawy powstaje nowe miasto (Nowa Warszawa) z własnymi władzami .

OBWAROWANE STARE MIASTO.

Varsovie, A. Coquart. Archiwum Państwowe m.st. Warszawy



„Nad Wisłą na wysoczyźnie istniało powiązane ze sobą dwójmiasto: Stare i Nowe, czyli stara i nowa Warszawa. Na ich przedmieściach wyrosła, rozrzucona w przestrzeni, chaotyczna mozaika niepowiązanych ze sobą satelitarnych osiedli – jurydyk, liczących nawet po kilka tysięcy mieszkańców. Zabudowania jurydyk były rozlokowane wśród sadów, łąk i pól. (...) To nie były już podrzędne przedpola, czy przedmieścia Starego Miasta, ale odwrotnie – dominujące nad nim zupełnie nowe, choć nieformalne jeszcze i nienazwane miastem, dynamicznie rozrastające się struktury nowoczesnej aglomeracji”. *Królikowski, Ostrowski (2009), str. 48.*

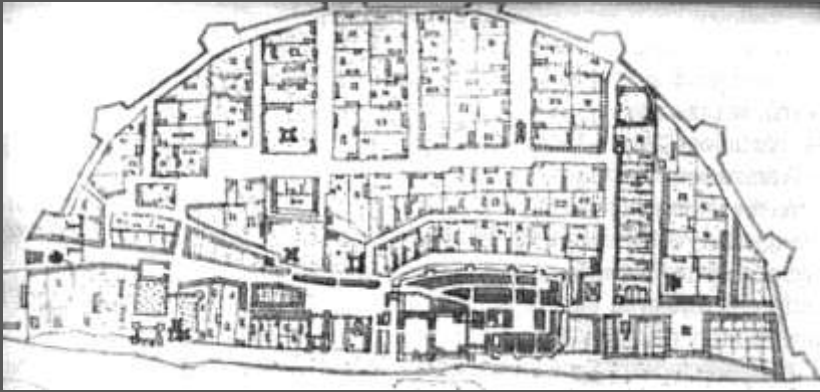
UPROSZCZONY SZKIC JURYDYK WARSZAWSKICH I PRASKICH W II POŁOWIE XVIII W.

źródło: "Encyklopedia Warszawy" 1994



PLAN WARSZAWY Z PIERWSZEJ POŁOWY XVIII W.

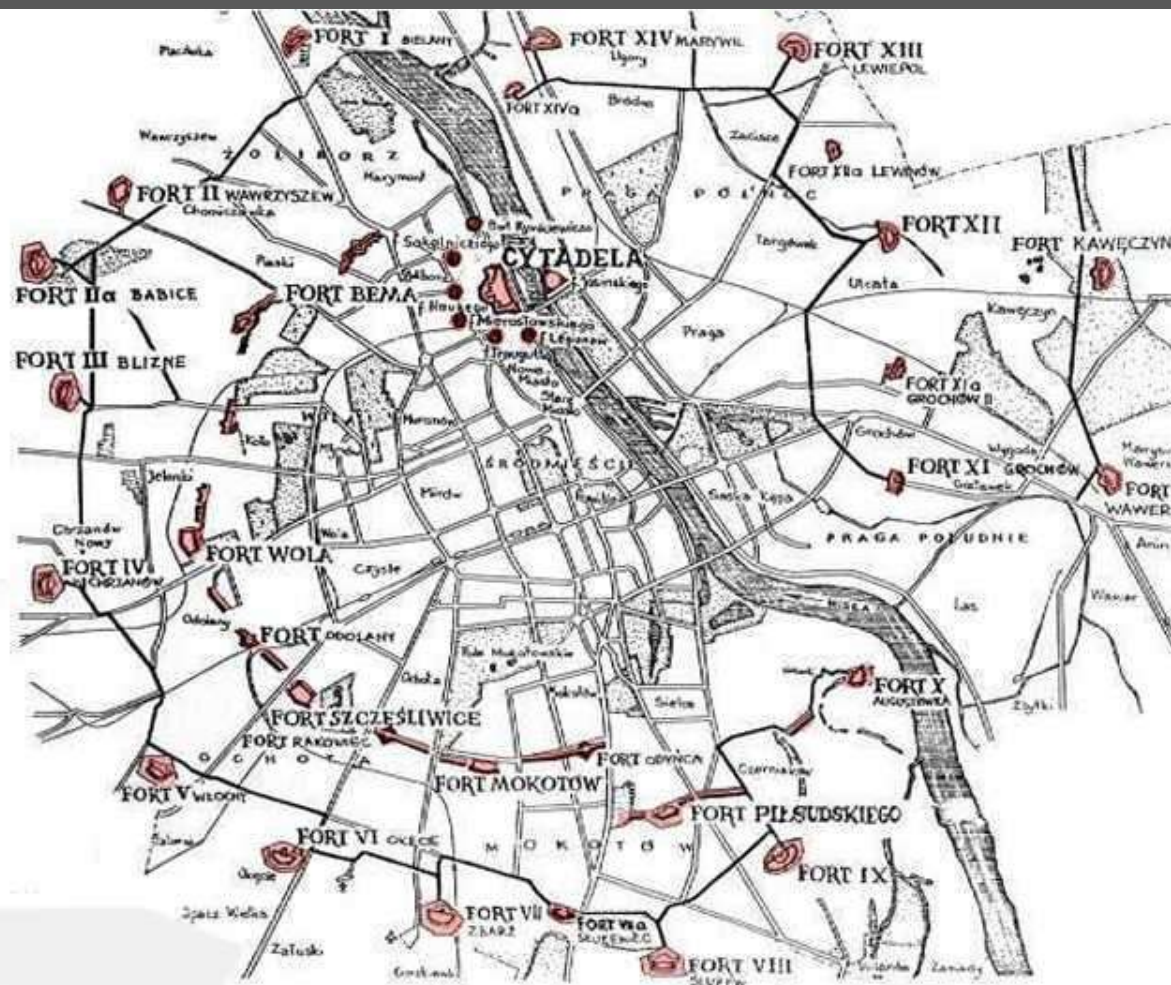
źródło: Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie



Pierwszą fizyczną granicą dla zespołu tej rozproszonej zabudowy były fortyfikacje ziemne, zwane **Wałami Zygmuntowskimi**, usypane w latach 1621-1624, otaczające obszar około 125 ha, szybko przekroczone przez intensywnie rozwijającą się zabudowę w skali wcześniej nieznanej. Drugą, już znacznie poszerzoną – **Wały Lubomirskiego** z 1770 roku, wydzielające tereny położone na obydwu brzegach Wisły, o łącznej powierzchni ok. 1500 – 1600 ha. Położone wewnątrz obwałowań jurydyki - prywatne „miasta”, początkowo stanowiąc konkurencyjne ośrodki, osłabiające stare miasto lokacyjne, stały się wkrótce ośrodkami rozwoju całej złożonej struktury Warszawy i przyczyniły się do eksplozji demograficznej oraz sukcesu gospodarczego

Na górze: Plan aut. Israela Hope z 1641 r., źródło: Archiwum Państwowe m.st. Warszawy,
Na dole: Plan Nicholsona z 1831 r., źródło: <http://www.davidrumsey.com>.

Uchwalenie w 1791 roku „Prawa o miastach”, które było integralną częścią Konstytucji 3 Maja umożliwiło powstanie jednorodnej Warszawy. Ustawa przyznała miastom samorząd - władza magistratu rozciągała się już nie tylko na terenie miast lokowanych - Starej i Nowej Warszawy - ale także na przedmieścia i jurydyki.



Twierdza budowana była od 1882 r., a rozebrano ją w 1911 r. (jednocześnie rozszerzono granice miasta)

TWIERDZA WARSZAWA XIX w.
źródło: Królikowski L., 2002.

ВАРШАВА

СЪЕМКА

Всѣхъ частей г. Варшавы. Издана въ 1883 году.



Archiwum Państwowe m. st. Warszawy

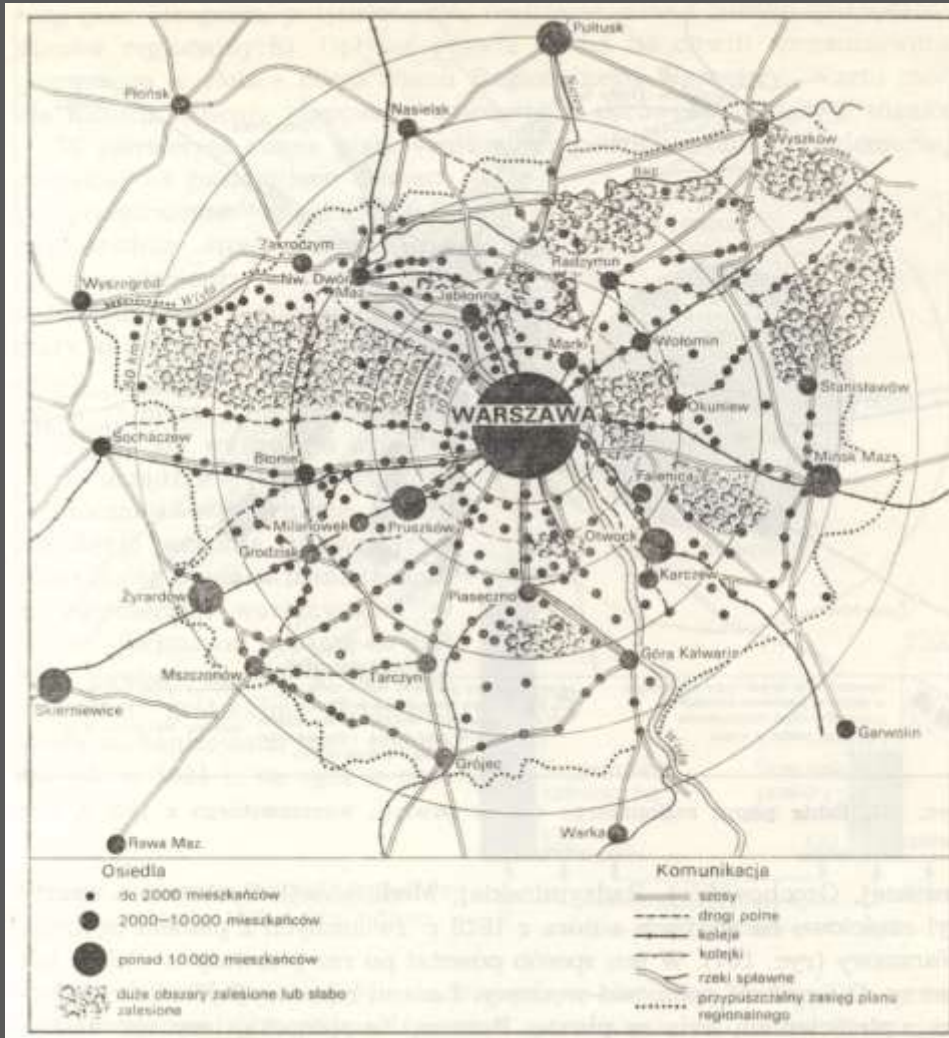
1:2500

Варшава. Г. 1883. Издана въ 1883 году.
Авторы: Л. Линдлей, Д. Линдлей.
Издание: 1883.

Листъ № 10. W-10

Jeden z Planów Lindleyów, 1883-1915

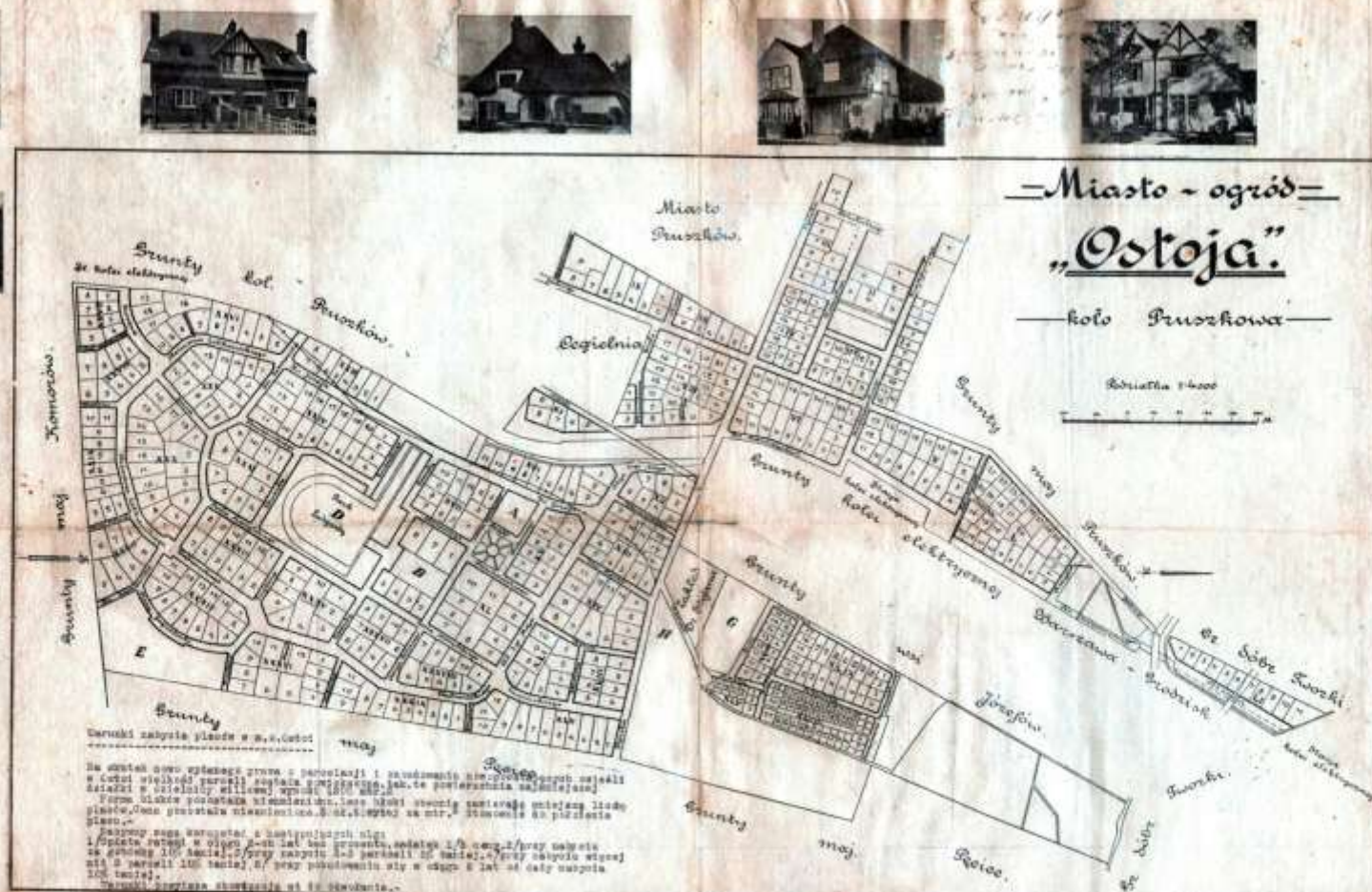
**NA PRZEŁOMIE XIX I XX WIEKU
NASILIŁ SIĘ ROZWÓJ
PODMIEJSKIEGO BUDOWNICTWA
LETNISKOWEGO,
A NASTĘPNIE STAŁEGO
MIESZKALNICTWA**



Mapa z 1924 r. – linie kolejowe wokół Warszawy

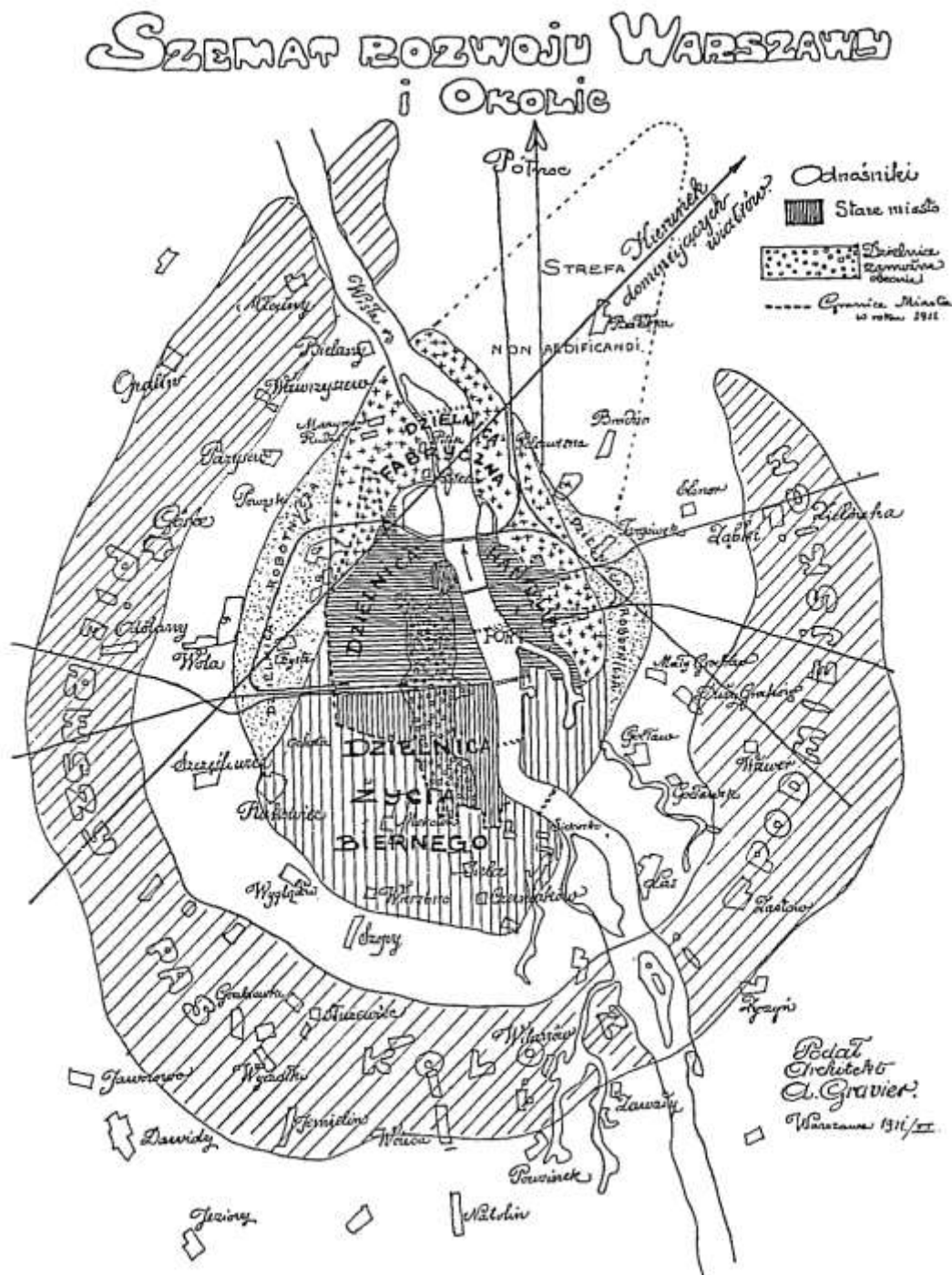
**STAN ZAGOSPODAROWANIA
WARSZAWSKIEGO ZESPOŁU MIEJSKIEGO
AUTOR: S. RÓŻAŃSKI
Źródło: Chmielewski 2003**

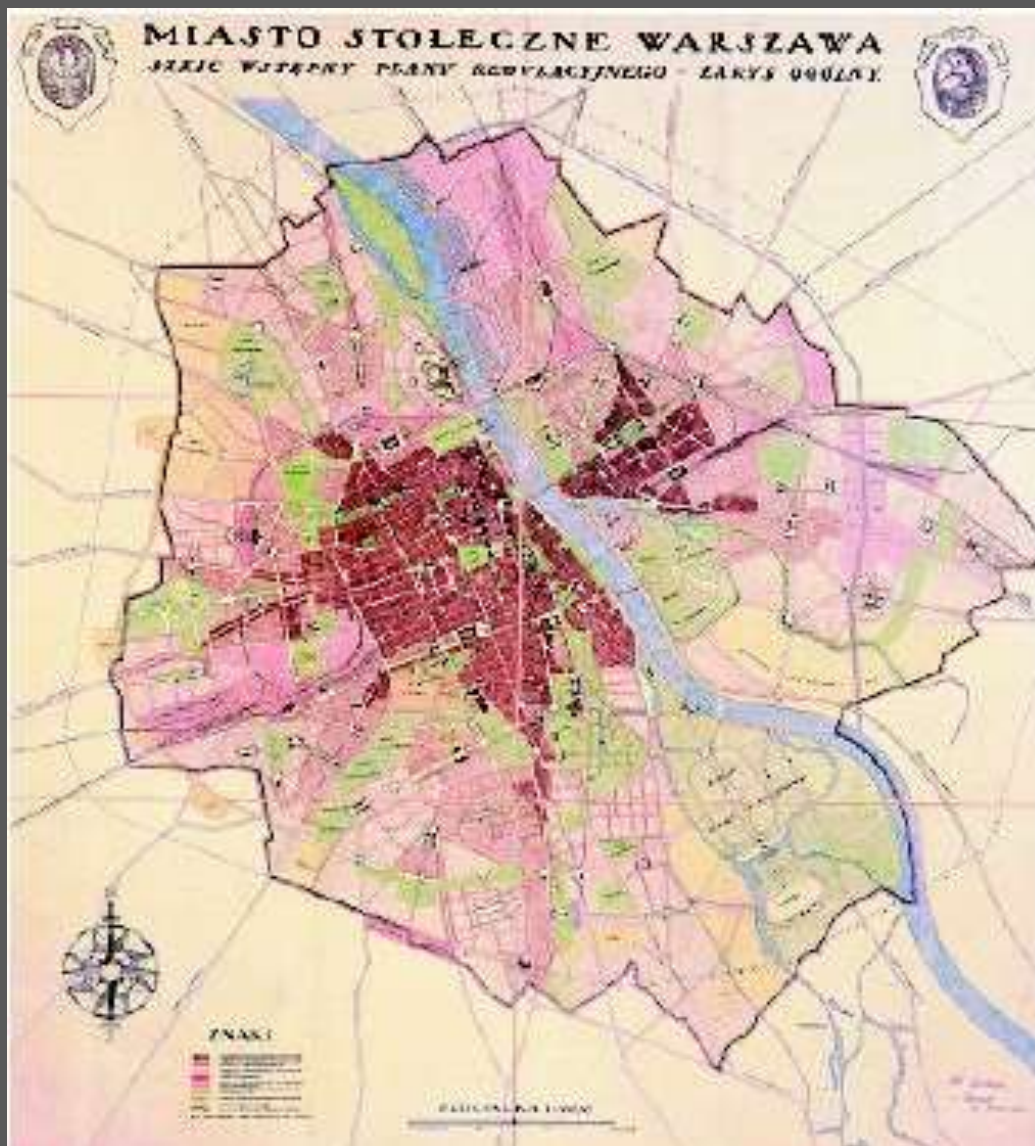
Suburbanizacji sprzyjała wówczas idea Miasta – Ogrodu E. Howarda, która na kontynencie europejskim przeważnie realizowana była w formie podmiejskich osiedli sypialnianych



PLAN A. GRAVIERA 1911 R.

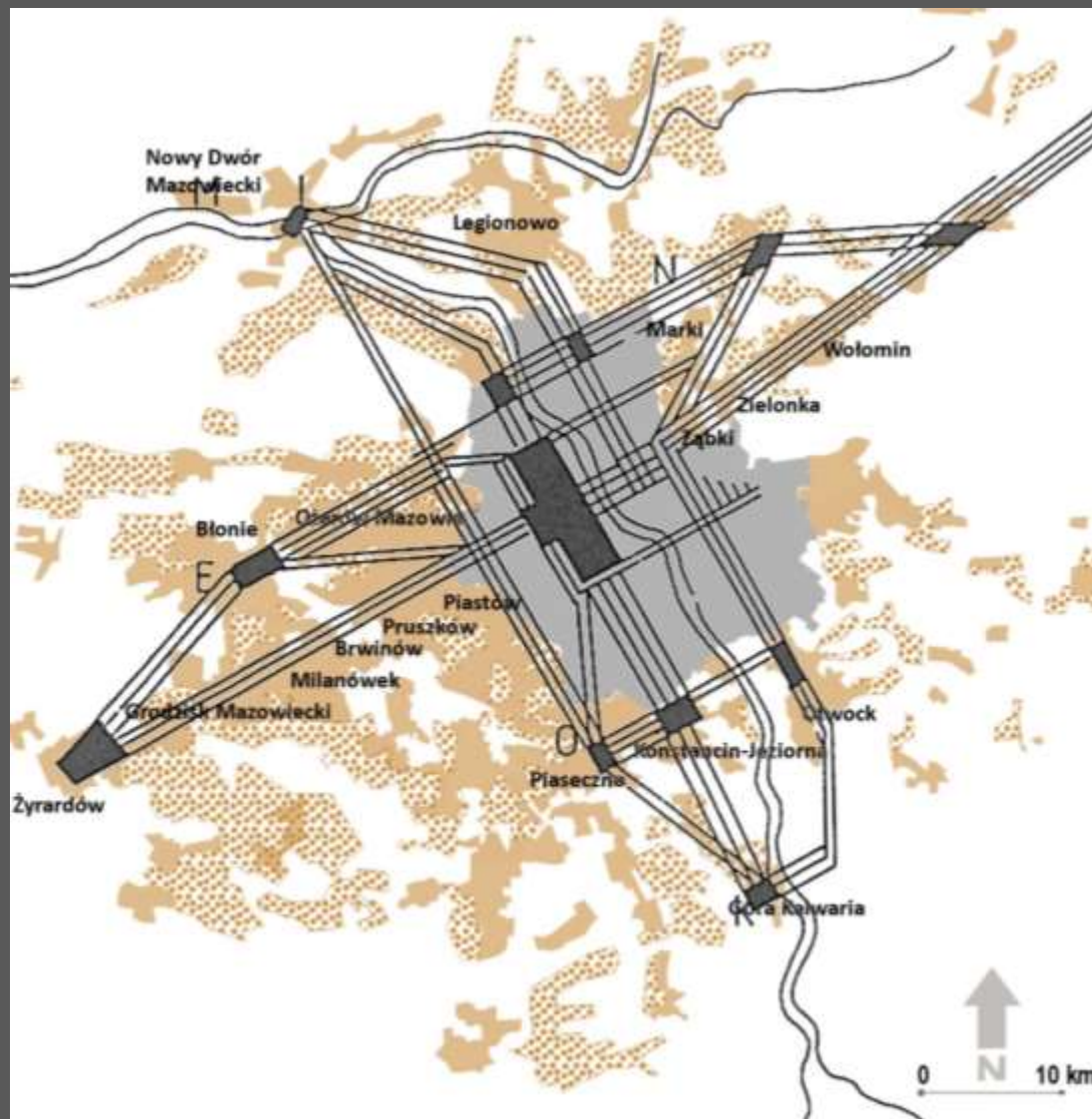
„Za przykładem miast zachodnich, przykładem godnym naśladowania, stworzy się naokoło Warszawy cała seria podmiejskich kolonii. (...) o ile ta tendencja będzie ujęta i przeprowadzona systematyczną i zorganizowaną działalnością społeczeństwa, wytworzy się (...) cały pierścień tych miast – ogrodów. Pas ten będzie i powinien być przerwany przez strefę non aedificandi, a to ze względów higieny. Obecnie ruch zaczyna się od Żabek i Młocin, które dają chwalebny przykład w normalnym rozwoju Wielkiej Warszawy” (Gravier A., 1912, str. 135),



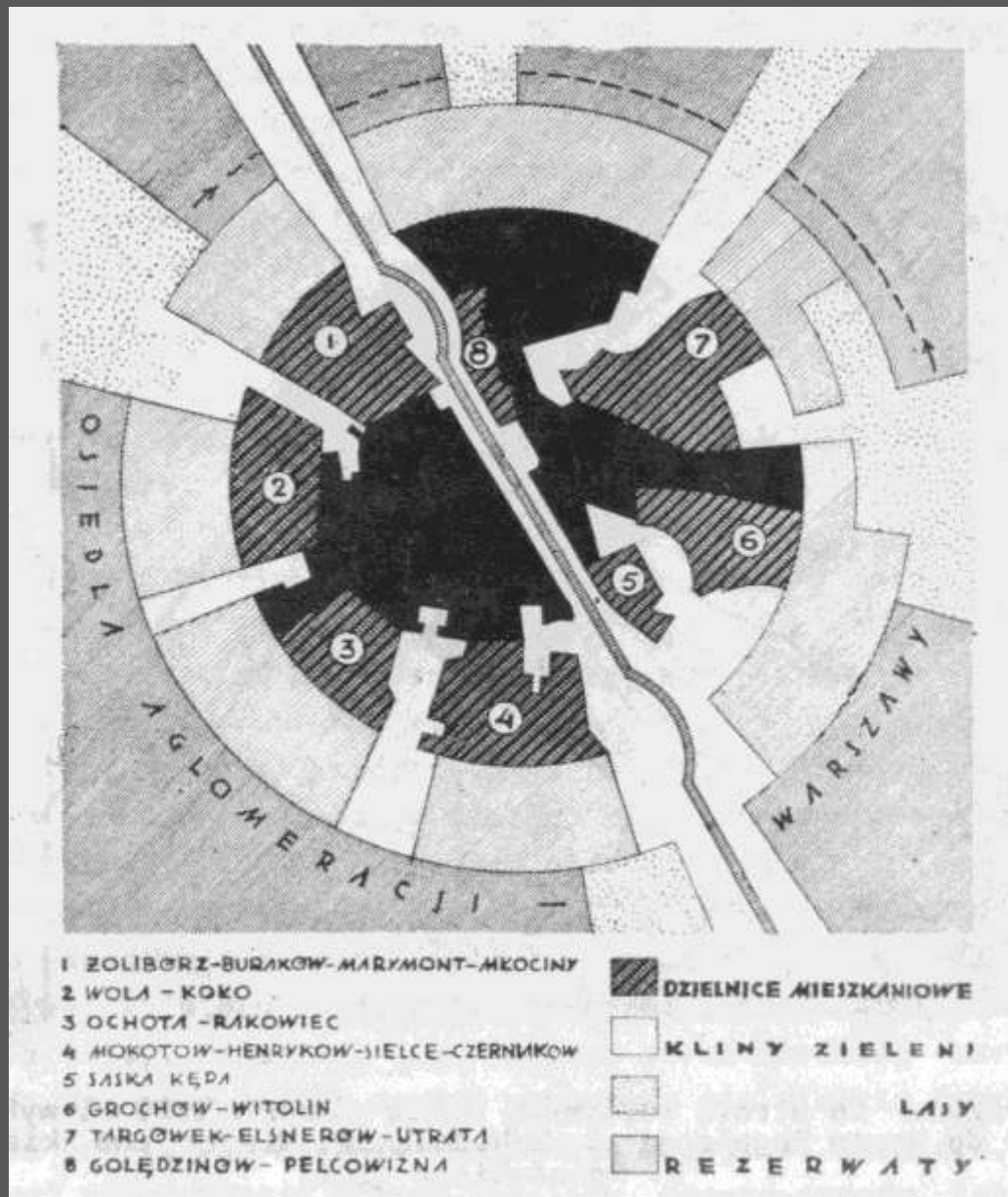


W okresie I wojny światowej, w 1916 roku, podczas okupacji niemieckiej, z inicjatywy Tymczasowego Zarządu Miasta, rozszerzono granice miasta, włączając do jego terytorium luźno zabudowane przedmieścia i powiększając jego powierzchnię ponad trzykrotnie – z 3 275 ha do 12 100 ha.

SZKIC WSTĘPNY PLANU REGULACYJNEGO MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z 1916 r. (zespół pod kierownictwem T. Tołwińskiego) – tu po raz pierwszy zaproponowano układ strukturalny miasta, w którym obszar śródmieścia miał być zwartą dzielnicą mieszkaniową, a wokół niego rozplanowano dzielnice o luźnej zabudowie na terenach Mokotowa, Ochoty i Woli (Kotaszewicz 2005).



„WARSZAWA FUNKCJONALNA” 1934 r. autorzy: Sz. Syrkus, J. O. Chmielewski (na tle współczesnej strefy podmiejskiej)
Opracowanie własne



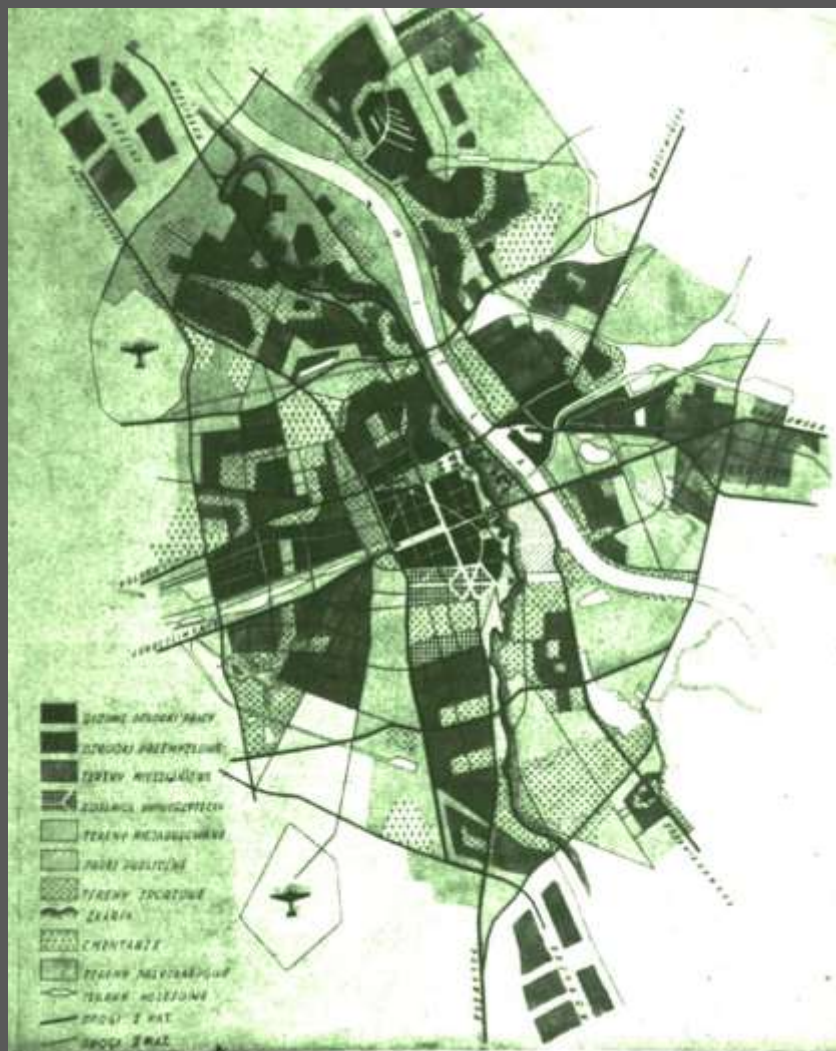
Schemat dzielnic mieszkaniowych i zieleni Warszawy
(Biuro ds. Regulacji i Zabudowania Miasta pod kier. S. Różańskiego z 1928 r.)



**PLAN OGÓLNY ZABUDOWANIA M.ST. WARSZAWY
Z 1931 ROKU WYKONANY POD KIERUNKIEM
S. RÓŻAŃSKIEGO**

Źródło: Archiwum Akt Dawnych





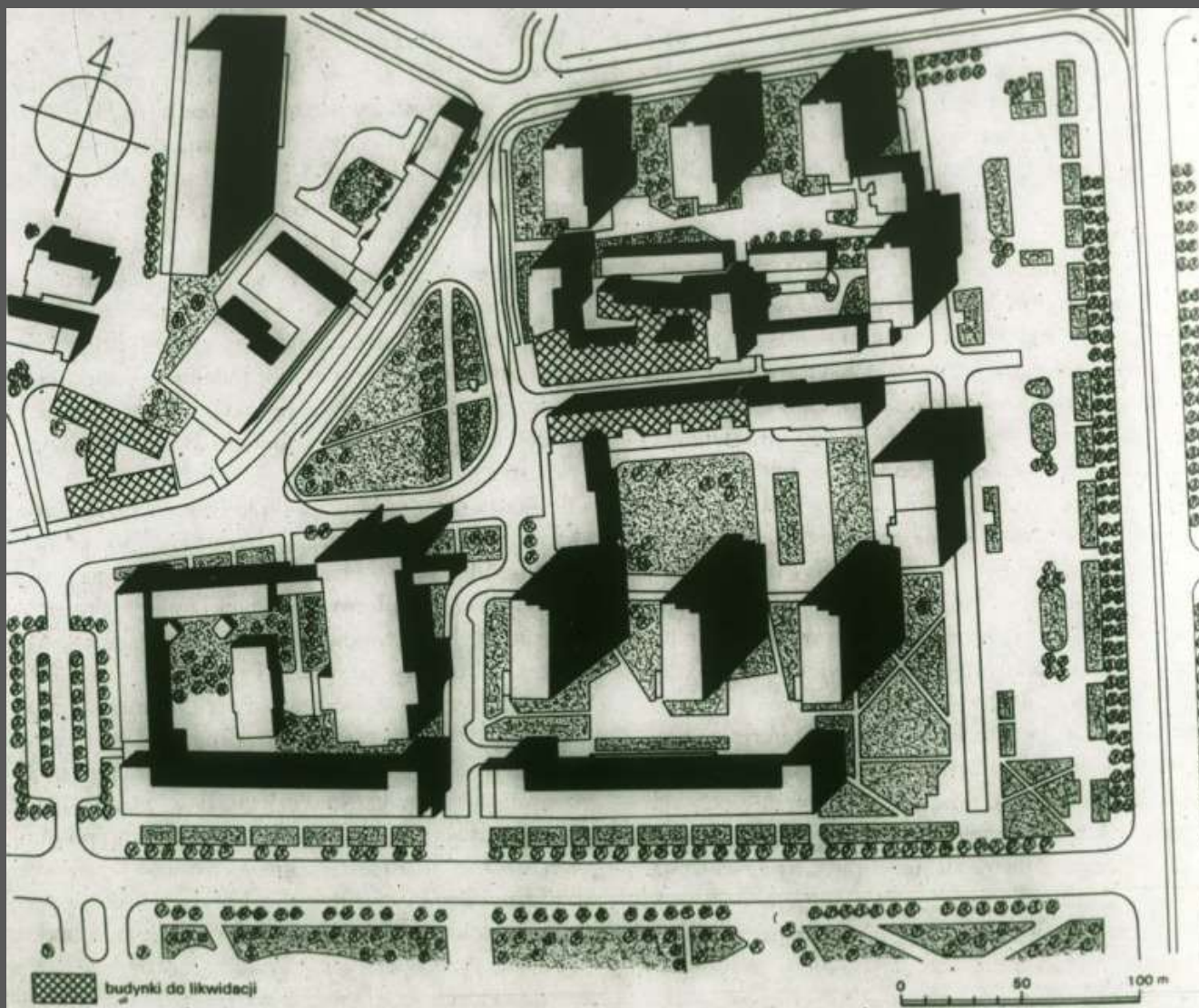
PLANY Z ROKU 1945 i 1954. Archiwum Państwowe m.st. Warszawa, za: Chmielewski 2004.

**DO KOŃCA LAT 60.XX w.
WYKORZYSTYWANO TERENY
UZBROJONE W GRANICACH
PRZEDWOJENNEJ WARSZAWY**

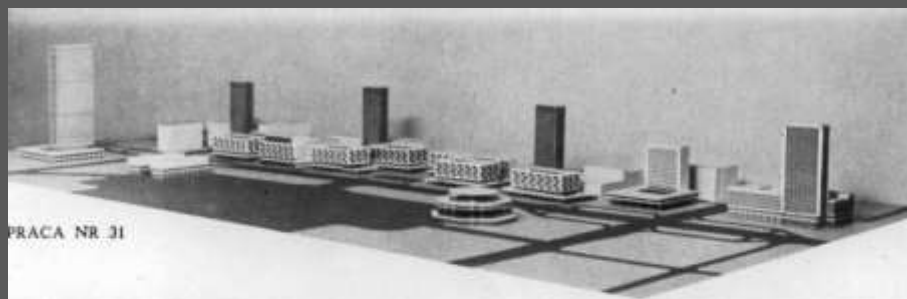
Ważniejsze zmiany granic Warszawy:

- **1930 r.** – przyłączenie terenów państwowych po dawnych fortyfikacjach na Bielanach,
- **1938 r.** – znaczące rozszerzenie granic, powierzchnia miasta wzrosła do 13 472 ha. Dołączone zostały tereny Wilanowa, Bródna, Służewia, Służewca, części Ursynowa, Annopola, Żerania, Ugorów,
- **1951 r.** - dla nowych potrzeb miasta socjalistycznego powierzchnię powiększono trzykrotnie (z 14 148 ha do 42 725 ha). Mimo, że po zniszczeniach II wojny światowej Warszawa nie wypełniła jeszcze zabudową granic przedwojennych, przyłączono do miasta podstołeczne wsie i osiedla
- **1957 r.** – dołączono część miasta Rembertów (pow. miasta wzrosła do 44 621 ha) ,
- **2002 r.** – dołączono miasto Wesola.

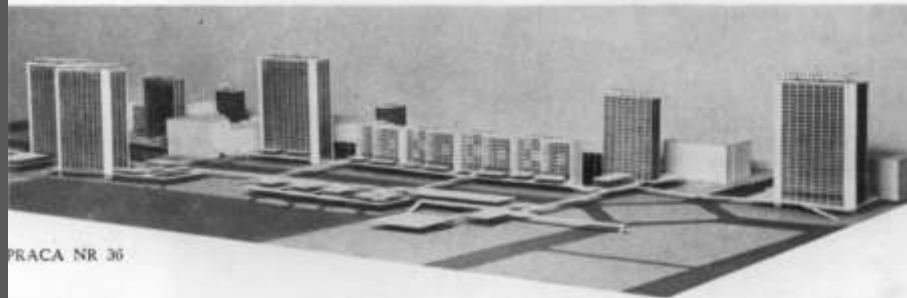




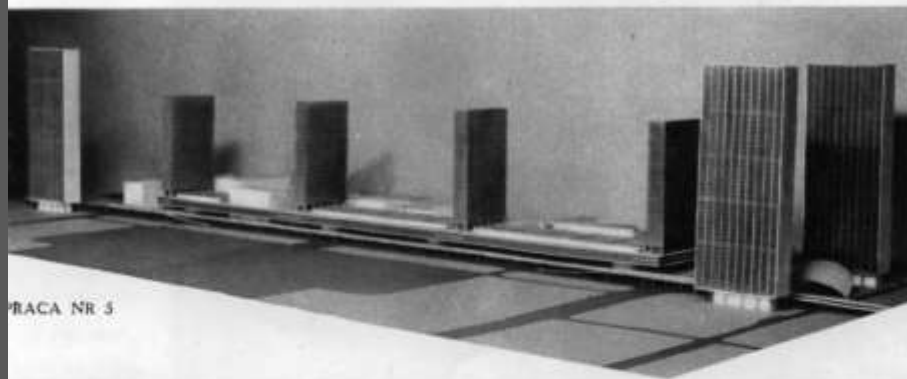
Zwiększanie gęstości zaludnienia przez podwyższanie budynków. Wprowadzanie zabudowy osiedlowej do śródmieścia zburzyło ład przestrzenny centrum Warszawy.



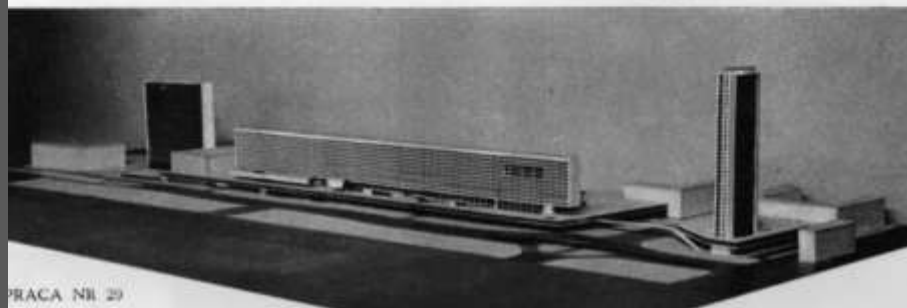
PRACA NR 31



PRACA NR 36



PRACA NR 5



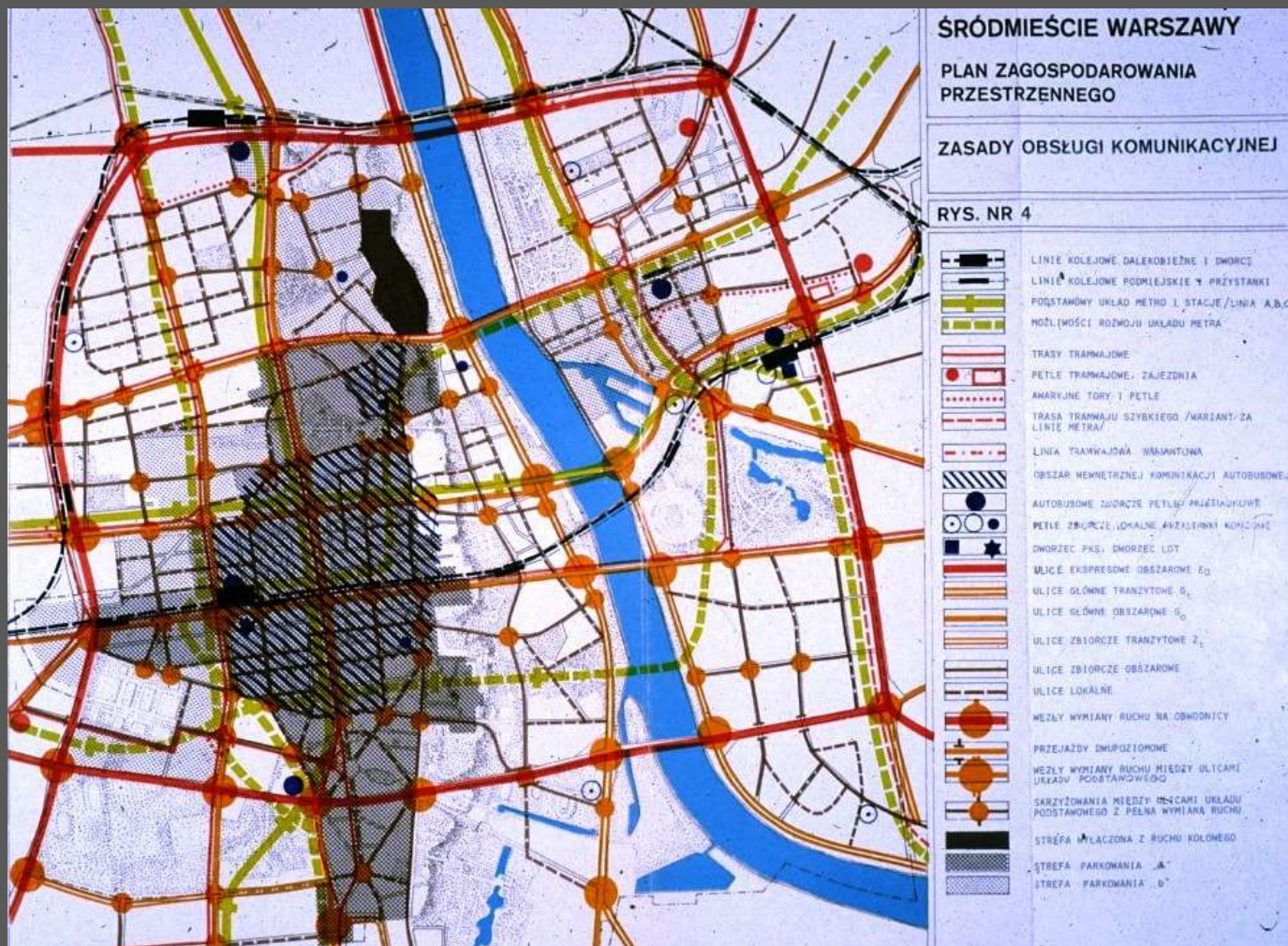
PRACA NR 29

Konkurs na stronę wschodnią placu Defilad z 1958 r.

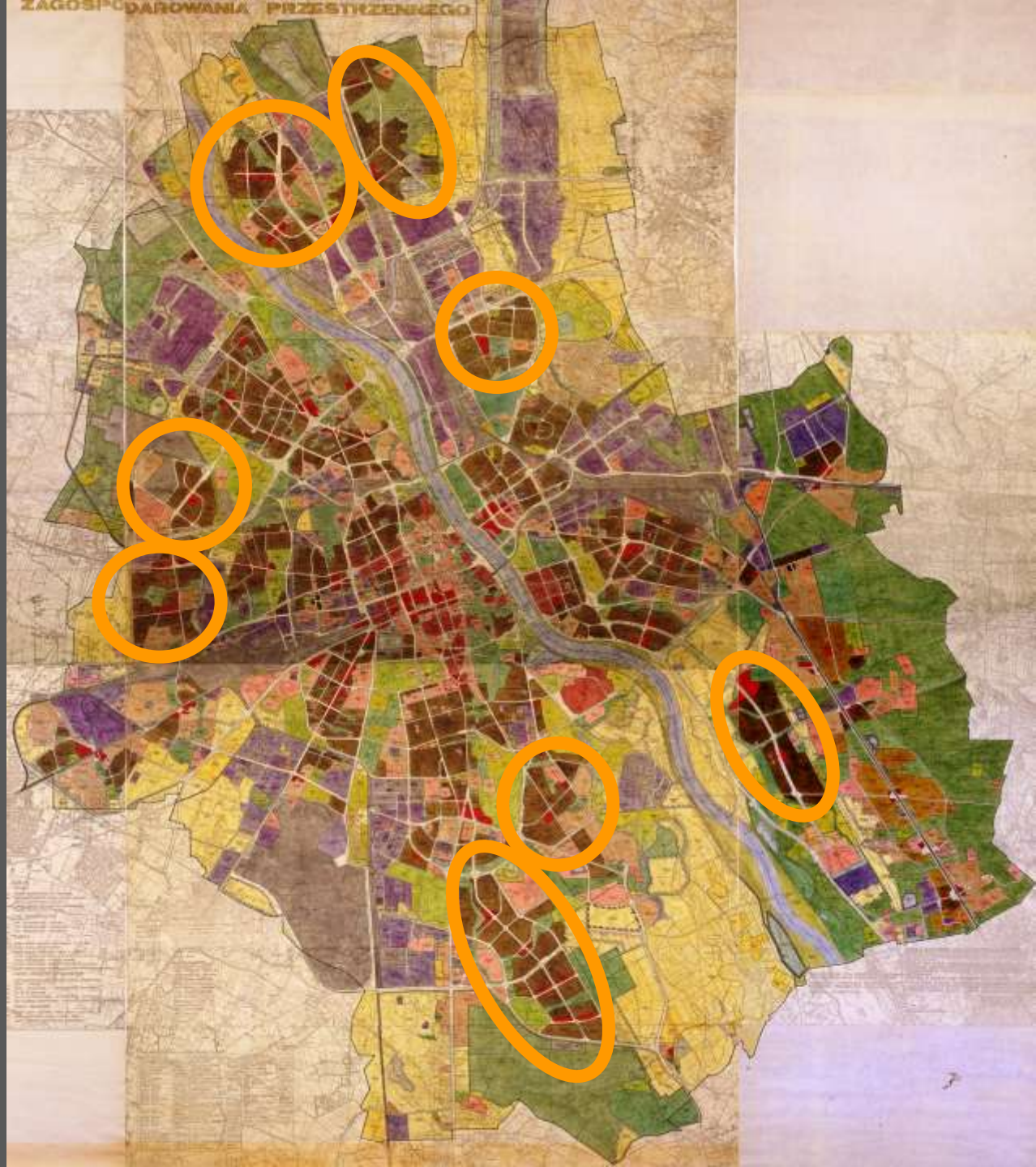


PRZEZ WIELE LAT NIE BYŁO WOLI POLITYCZNEJ DO ODEJŚCIA OD MODELU
MIASTA OSIEDLOWEGO I ODBUDOWY KAPITALISTYCZNEGO ŚRÓDMIEŚCIA

LATA 1970. XX w. - NOWE TRASY MOSTOWE, OBWODNICA I TRANZYTY PRZEZ CENTRUM



Koszty inwestycji progowych
rekompensowano wielką skalą
osiedli mieszkaniowych
budowanych na obrzeżach
miasta



Rosły zadania inwestycyjne. Dzielnica mieszkaniowa Ursynów – Natolin planowana była na 140 tys. mieszkańców



OBSZARY KONCENTRACJI ZABUDOWY OSIEDLOWEJ WIELORODZINNEJ.



- Użytkowanie terenów pod funkcje różne skoncentrowane
- Użytkowanie terenów pod funkcje usługowe o znaczeniu metropolitalnym
- Użytkowanie terenów pod funkcje usługowe o znaczeniu regionalnym i lokalnym
- Użytkowanie terenów pod funkcje mieszaniarstwo wielorodzinne
- Użytkowanie terenów pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne
- Tereny zielone magistrali
- Użytkowanie terenów pod funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny użytków glebowych
- Użytkowanie terenów pod funkcje produkcyjno-magazynowe
- Użytkowanie terenów pod funkcje techniczne
- Użytkowanie terenów pod funkcje komunikacyjno-transportowe

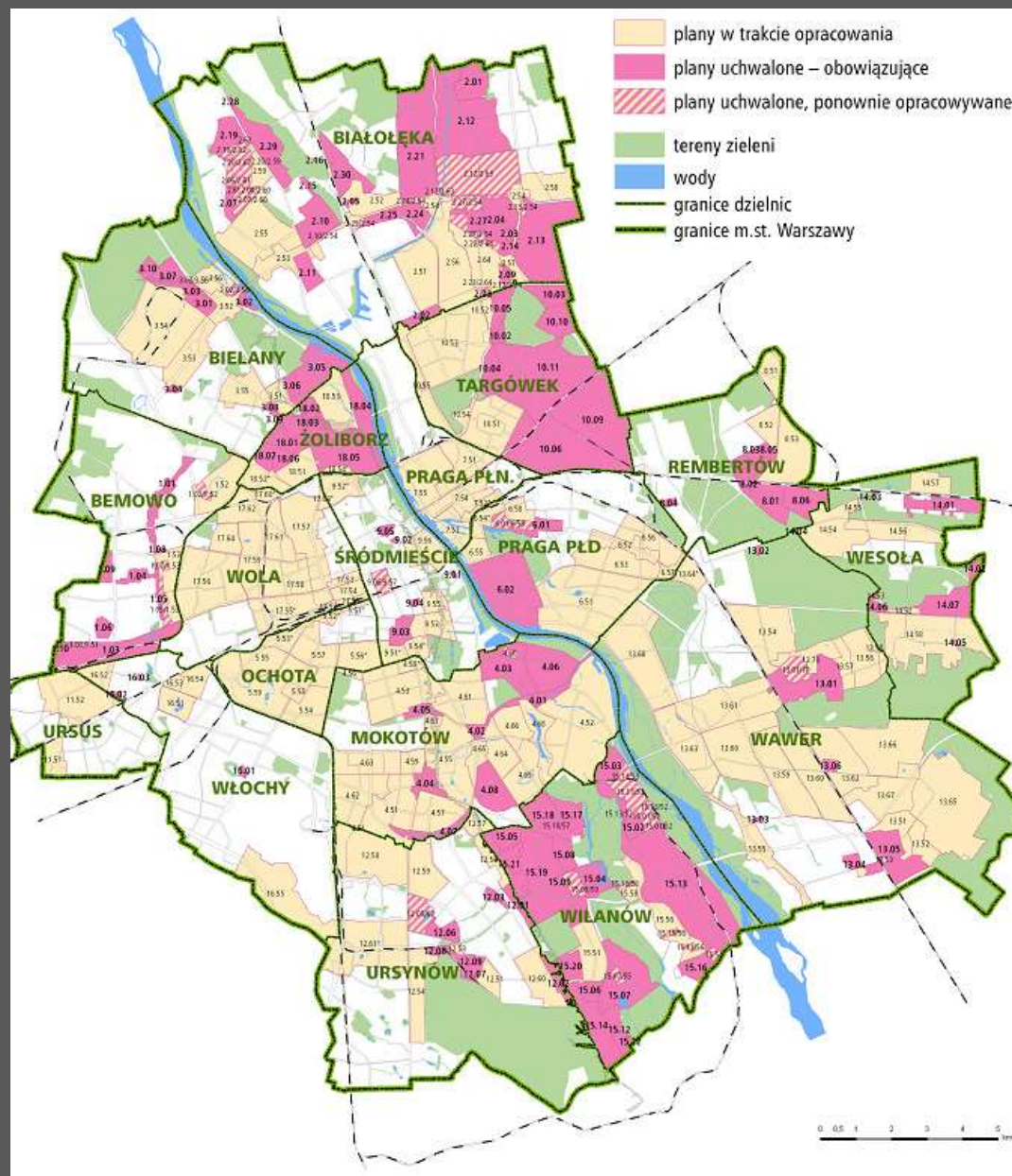
- Użytkowanie terenów pod funkcje indywidualne, wodno-kanalizacyjne
- Użytkowanie terenów pod funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe
- Użytkowanie terenów pod funkcje indywidualne, energetyczne
- Użytkowanie terenów pod funkcje rekreacyjne
- Użytkowanie terenów pod funkcje rekreacyjne
- Użytkowanie terenów pod funkcje rekreacyjne i obronności terenu
- Wzrosty ochronne przeciwpowodziowe
- Tereny pod wodami powierzchniowymi
- Grunty rekultywacyjne
- Tereny niezagospodarowane i nieużytki



**SUBURBANIZACJA STREFY
PODMIEJSKIEJ WARSZAWY**







WARSZAWA W CHMURACH

Stolica Polski będzie najwyższym miastem UE

Babka Tower
(al. Jana Pawła II 80)

2000	105 m	28
------	-------	----

Warsaw Trade Tower
(Chłodna 5)

1999	208 m	43
------	-------	----

Wolska Tower
(Wolska/Towarowa)

2009	130 m	35
------	-------	----

Art Park
(Towarowa/Lucka)

2 budynki	180 m	-
	160 m	-

Gheltmaco
(Wronia/Grzybowska)

-	160 m	30
---	-------	----

Pro-Urba
(Prosta)

2009	126 m	35
------	-------	----

Intraco I
(Stawki 2)

1975	138 m	39
------	-------	----

Lucka City
(Lucka 15)

2004	120 m	30
------	-------	----

Atrium City
(Pereca)

2011	140 m	37
------	-------	----

Biłkiny Wieżowiec
(pl. Bankowy 2)

1991	120 m	28
------	-------	----

Torca Polska
(Sienna/Towarowa)

2009	150 m	30
------	-------	----

Walców Tower
(Walców/Grzybowska)

-	140 m	35
---	-------	----

TP SA Tower
(Twarda 14/15)

2003	128 m	30
------	-------	----

Wieżowiec Gminy Żydowskiej
(Twarda/pl. Grzybowski)

-	207 m	-
---	-------	---

Hines Tower
(Twarda/Emilia Plater)

2011	160 m	40
------	-------	----

Imet
(al. Jana Pawła II 15)

1997	103 m	22
------	-------	----

Rondo 1
(rondo ONZ 1)

2006	192 m	40
------	-------	----

Warsaw Financial Center
(Emilia Plater 53)

1999	165 m	34
------	-------	----

Złota 44
(Złota 44)

2010	192 m	54
------	-------	----

Millennium Plaza
(Al. Jerozolimskie 123a)

1999	116 m	30
------	-------	----

Kulczyk Investment
(zbieg Chłodnej i Miedzianej)

2011	282 m	72
------	-------	----

Hotel InterContinental
(Emilia Plater 49)

2004	164 m	45
------	-------	----

Pałac Kultury i Nauki
(pl. Defilad 1)

1955	231 m	42
------	-------	----

Hotel Marriott
(Al. Jerozolimskie 65/79)

1989	170 m	42
------	-------	----

Dom Development
(Żurawia/Parkowa)

-	105 m	30
---	-------	----

Novotel Warszawa Centrum
(Marszałkowska 94/98)

1974	111 m	33
------	-------	----

Oxford Tower
(Chalubińskiego 8)

1979	150 m	46
------	-------	----

Lilium Tower
(Al. Jerozolimskie/Chalubińskiego)

2012	250 m	70
------	-------	----

ORCO Tower
(Al. Jerozolimskie 81)

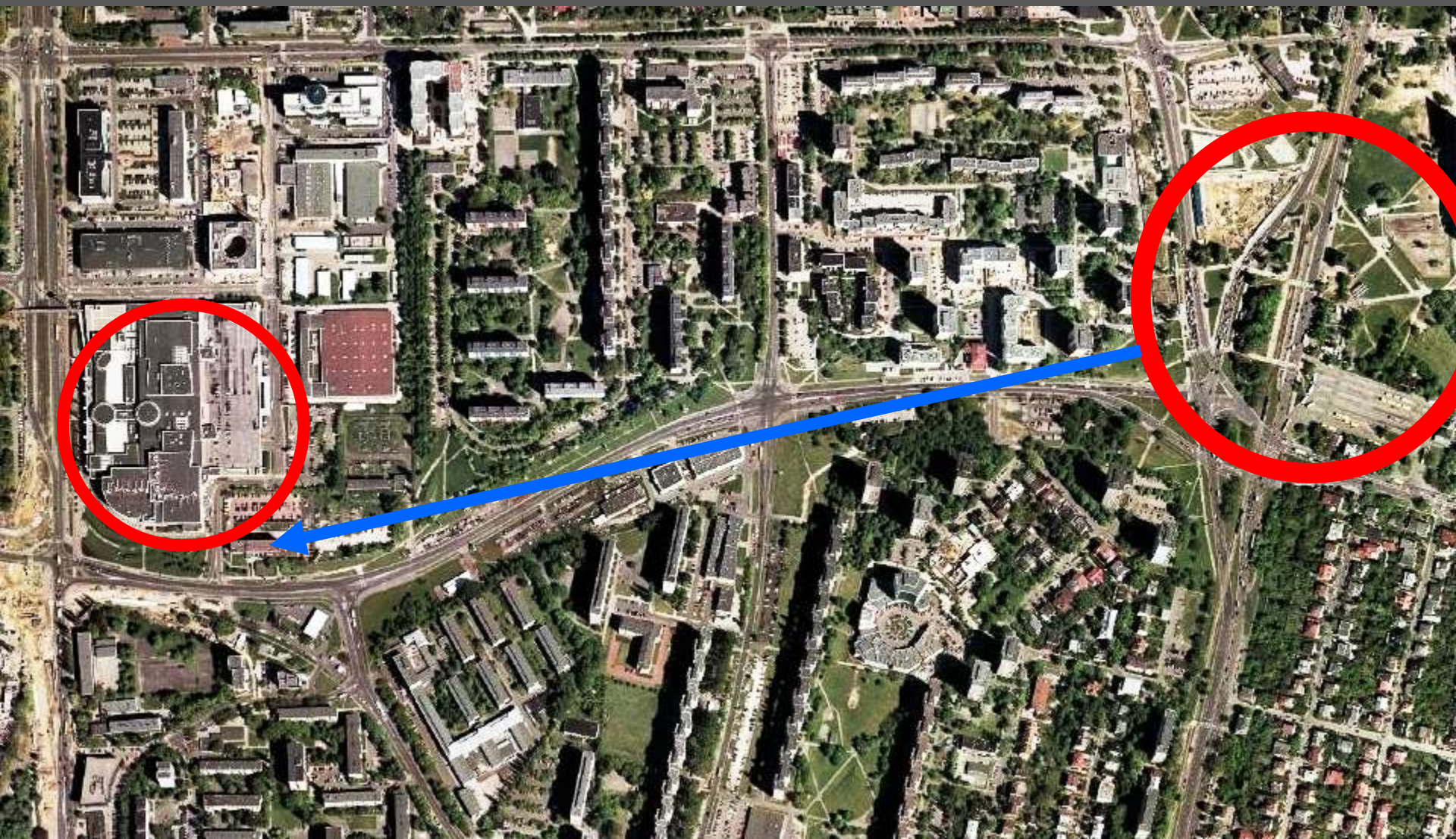
1996	115 m	26
------	-------	----

Złota Tarasy
(Złota 59)

2007	105 m	26
------	-------	----

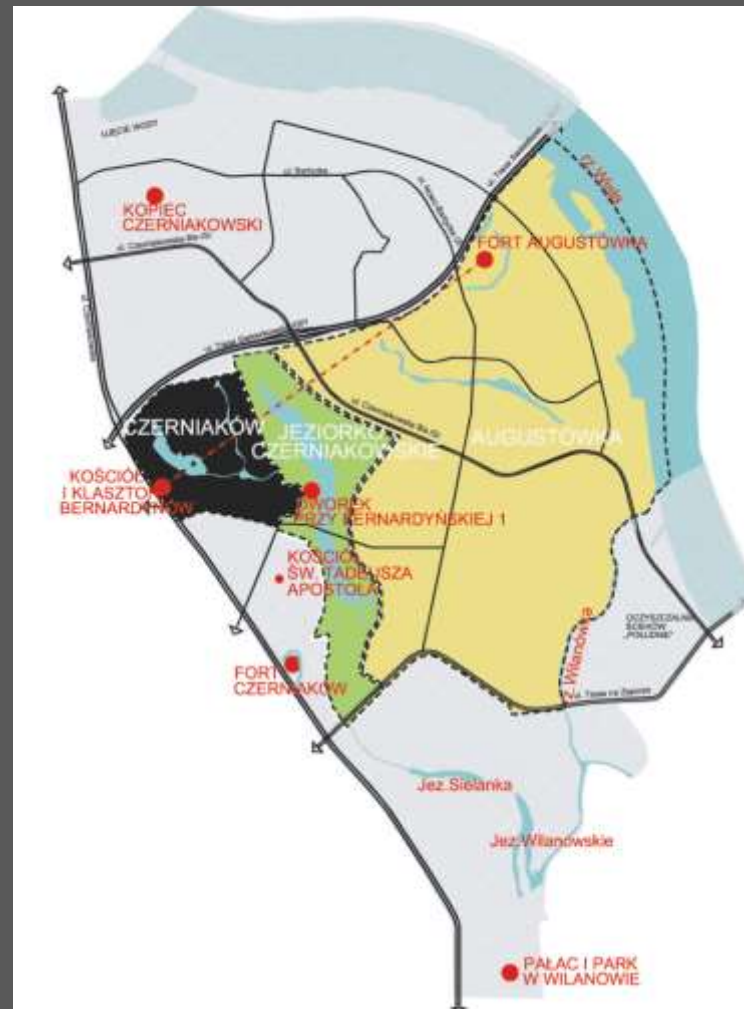
Kulczyk Investment wysokość 282 m.

SŁUŻEWIEC PRZEMYSŁOWY PRZYCIĄGNAŁ FUNKCJE CENTRUM MOKOTOWA, PLANOWANE OD DAWNA W REJONIE PRZYSTANKU METRA „WILANOWSKA”



**GALERIA MOKOTÓW ZBUDOWANA ZOSTAŁA Z DAŁĄ OD PRZYSTANKU METRA, ALE W SĄSIEDZTWIE
NA TERENACH POPRZEMYSŁOWYCH POWSTAJE DZIELNICA BIZNESU**



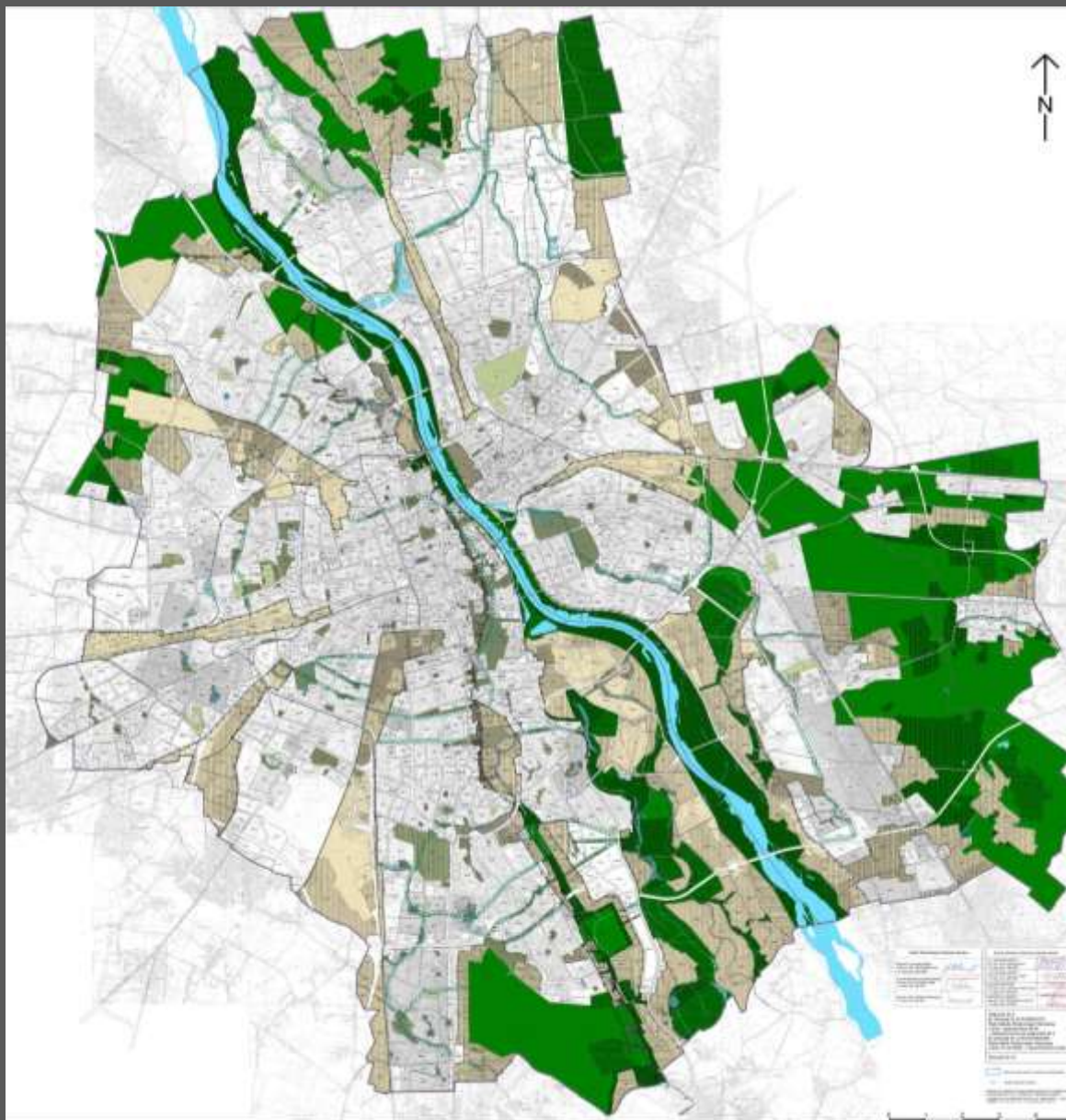


**SUKCESJA ZAGOSPODAROWANIA NA TERENACH PODMIEJSKICH.
SUKCESJA PODPORZĄDKOWANA WYŁĄCZNIE CZYNNIKAMI RYNKU BUDOWLANEGO MOŻE
POWODOWAĆ POWSTAWANIE STRUKTUR KALEKICH. MIASTECZKO WILANÓW POWSTAJE (NA
RAZIE) BEZ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.**





Image © 2010 GeoEye



STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M.ST. WARSZAWA – SYSTEM PRZYRODNICZY WARSZAWY, [www. bip.warszawa.pl](http://www.bip.warszawa.pl)

Presja inwestycyjna na teren Pola Mokotowskiego



Presja inwestycyjna na teren Pola Mokotowskiego



Presja inwestycyjna na teren Pola Mokotowskiego

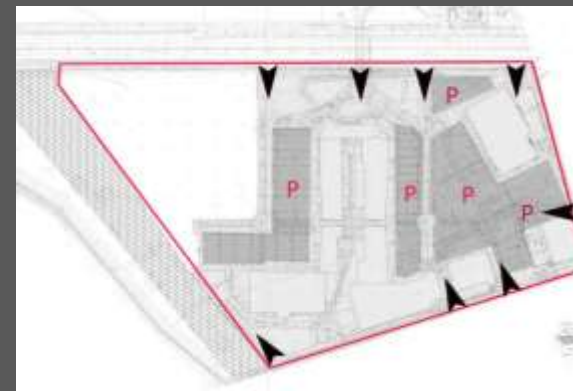
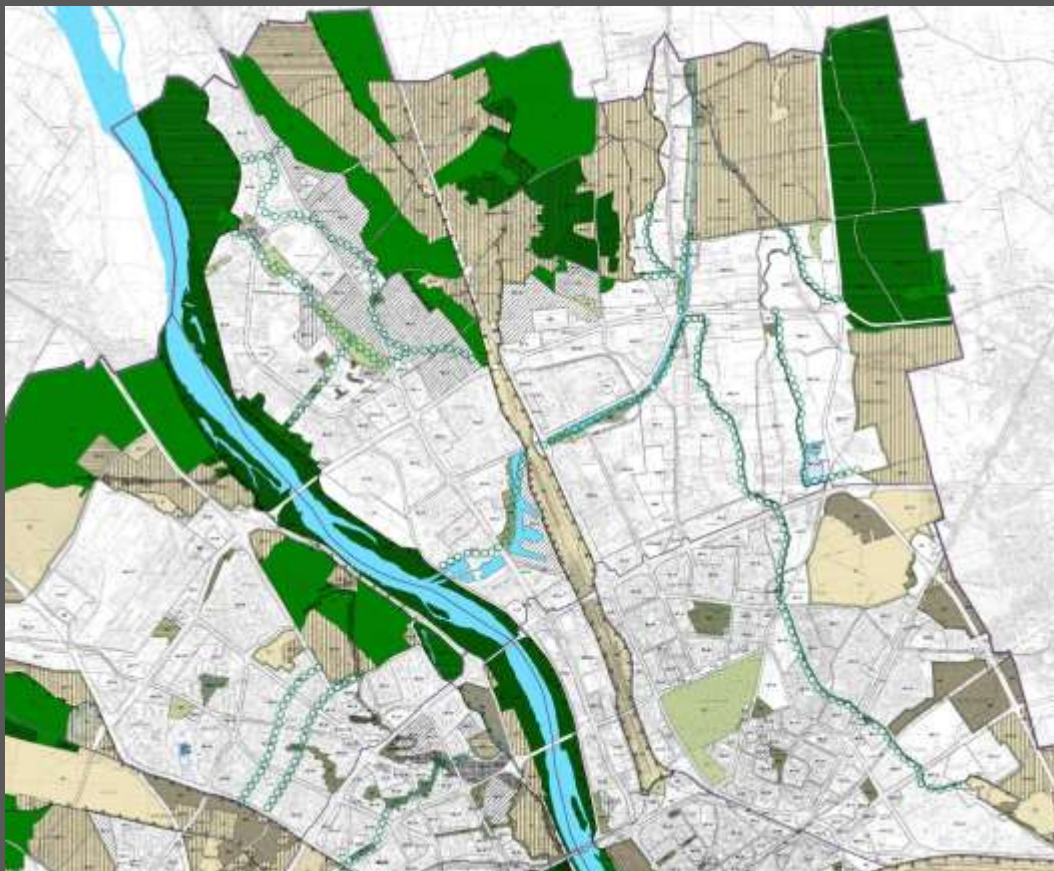




Osiedle „Marina Mokotów” -
„getto” zamknięte i strzeżone,
przegradzające klin zieleni
tworzący elementem
podstawowego systemu
przyrodniczego Warszawy.

Dla terenu obok wydano
decyzję o warunkach
zabudowy na realizację
kolejnego osiedla.

Teren odcięty będzie od części
południowej planowaną Trasą
N-S.



W MPZP - STREFA SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, OZNACZONA SYMBOLEM O1. W SUIZP – NAWET NIE WSKAZANO MINIMALNEGO PBC

CHRONIONE KOLEJNYMI
PLANAMI KLINY ZIELENI,
TWORZĄCE PODSTAWOWY
SYSTEM PRZYRODNICZY
MIASTA SĄ PRZERYWANE,
A SPOSÓB ICH
FUNKCJONOWANIA –
NIEDOSTATECZNIE
WYJAŚNIONY – STĄD
TRUDNOŚCI Z OBRONĄ
CAŁEGO SYSTEMU

