

RENATA JÓZWIK*

**KSZTAŁTOWANIE SIĘ NOWEGO CENTRUM MIASTA
NA TERENIE WARSZAWSKIEJ DZIELNICY WOLA****THE FORMATION OF A NEW METROPOLITAN CENTRE
IN WARSAW'S WOLA DISTRICT****Streszczenie**

Krajobraz miejski Warszawy ulega ciągłej transformacji. Najczęściej przemiany te dokonują się na zasadzie kontynuacji, jednak w przypadku warszawskiej dzielnicy Wola jest to kształtowanie się nowoczesnego centrum miasta na terenach niegdyś przeznaczonych w głównej mierze pod przemysł. Najbardziej spektakularnym przejawem tego procesu jest dynamiczny rozwój zabudowy wysokiej, a tym samym zanikanie budynków przemysłowych, hal fabrycznych. Obecnie toczy się nieustanna debata publiczna na temat wpływu tych przemian na funkcjonowanie całego miasta. Tworzenie nowego centrum na obszarach poprzemysłowych Woli – w bliskim sąsiedztwie śródmieścia – jest procesem bardzo wyrazistym, dynamicznym, oddziałującym na całe miasto.

Słowa kluczowe: zabudowa wysoka, centrum

Abstract

The city landscape of Warsaw is constantly undergoing transformations. Most often these changes occur by continuation, but in the case of Wola – one of western Warsaw districts - they are shaping modern city centre on areas once destined for industry functions. The most spectacular sign of this process is a dynamic development of high-rise buildings and a disappearance of industry buildings at the same time. Currently, a public debate about the influence of changes on city living is taking place. Creating a new centre on post-industry areas of Wola, so near the proper city centre, is a distinctive, dynamic process, bearing an influence on the entire city.

Keywords: high-rise buildings, centre

* Mgr inż. arch. Renata Józwik (doktorantka), Wydział Architektury, Politechnika Warszawska.

W rozwoju Warszawy – od samego początku istnienia miasta – zauważalna jest tendencja do przesuwania się środka ciężkości centrum w kierunku zachodnim. Jednym z pierwszych i najważniejszych szlaków, a także przyczynkiem do lokacji miasta była rzeka Wisła. W późniejszym okresie powstające założenia pałacowe na Skarpie Warszawskiej uczyniły rejon Traktu Królewskiego centrum życia dworsko-szlacheckiego. W czasie świetności życia mieszczańskiego serce miasta skoncentrowane było w okolicach ulicy Marszałkowskiej, gdzie mieścił się dworzec Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej wśród pięknych, tętniących życiem, XIX-wiecznych kamienic. Odbudowa Warszawy po zniszczeniach II wojny światowej nadała tej ulicy nowy charakter i jeszcze większe znaczenie. Wzdłuż ul. Marszałkowskiej ulokowane zostały monstrualne założenia i obiekty czasów socrealizmu. Ostatnie przesunięcie centrum w kierunku zachodnim wiąże się bezspornie z kształtującą się na nowo, pomiędzy ciągami ulic: al. Jana Pawła II–Chałubińskiego i Okopową–Towarową, dzielnicą Wola. Jest to obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia Warszawy, mający ogromny potencjał rozwojowy. Na każdym etapie rozwoju nowe centrum – „serce miasta” – odzwierciedlało czas, w którym tętniło ono najmocniej poprzez ukształtowanie przestrzenne, architekturę, detal.

Przestrzenne ukształtowanie i rola, jaką odgrywał omawiany obszar Woli, rozwijały się w kilku etapach. Pomimo odległego położenia względem centrum miasta, w XVI w. Wola stała się na wiele lat kluczowym miejscem życia miejskiego i politycznego ze względu na organizowane tam elekcje królów polskich. W 1770 r. granice Warszawy zostały ściśle zarysowane przez budowę wałów Lubomirskiego. Tym samym część obszaru obecnej Woli została wchłonięta do miasta, a druga jej część pozostawała poza jej granicami. Podział ten stanowił również barierę w poziomie rozwoju infrastruktury, zabudowy. Część „miejska” była znacznie silniej zurbanizowana od tej położonej poza wałami. Budowa kolei warszawsko-wiedeńskiej w 1845 r. nadała temu rejonowi nowe znaczenie, funkcję. Wola już nie była tylko obszarem, który dostarczał całemu miastu żywność i budulec, teren ten zmienił całkowicie swój pejzaż miejski z zielonego, małomiasteczkowego na przemysłowy¹. Po II wojnie światowej dokonano zmian w układzie urbanistycznym – m. in. wybudowano wiele nowych arterii komunikacyjnych, odbudowywano całe obszary miejskie, kształtowano dzielnice z wyraźnym podziałem na funkcje. Wola w wizjach powojennych nadal korzystała z dogodnej bliskości infrastruktury kolejowej, w jej okolicach lokalizowano nowe oraz istniejące modernizowano, zakłady przemysłowe². Przemiany polityczno-gospodarcze doprowadziły do zaniku przemysłu lub wycofania go poza strefy miejskie.

Położenie w stosunku do centrum, jak i poziom zainwestowania otworzyły nowe możliwości na przekształcenia przestrzenne w tym rejonie. Sytuacja, począwszy od lat 90., rozwijała się dynamicznie. Na zachód od ikonicznego wieżowca z lat 50., tj. Pałacu Kultury i Nauki rośnie spontanicznie nowe miasto- predysponowane do miana centrum. Le Corbusier pisał: „(...) odwracając się plecami do problemu twierdzą, że trzeba przenieść śródmieścia, budować nowe miasta, nowe centra daleko na przedmieściach. Nic bardziej błędnego. Centrum uwarunkowane jest otoczeniem”³. Odnosząc to do warszawskiej Woli, koncentracja zabudowy wysokiej powstaje w miejscu, którego otoczenie, kontekst wyróżniają ją w obrazie całego miasta. Zabudowa ta wrasta w zdegradowane struktury miejskie i jest szansą na reurbanizację tego obszaru.

Na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, złożonych wniosków oraz koncepcji szacuje się czterokrotny przyrost liczby budynków wysokich w stosunku do już istniejących. Ze względu na brak koncepcji urbanistycznej, uwzględniającej problem wysokościowców w Warszawie trudno określić delimitację dla stref ich usytuowania. Na podstawie wykonanych analiz można wyróżnić zasadnicze dwa rejony, w których – jak prognozuje się – koncentracja zabudowy wysokiej będzie większa⁴. Pierwszy to obszar wokół Pałacu Kultury i Nauki, drugi zaś to rejon ulic: Okopowej, Prostej, Łuckiej. Oba przypadki odpowiadają zagadnieniu całkowitej zmiany krajobrazu miejskiego. Intensyfikacja inwestycji na Woli nastąpi wraz z planowaną budową II linii metra. Wtedy miejsce to nabierze jeszcze bardziej charakteru centrum⁵. Obszar Woli pod względem funkcjonalnym przekształca się, jest różnorodny. Poza funkcjami usługowo-handlowymi oraz mieszkaniowymi coraz częściej lokalizuje się tu obiekty użytecz-

ności publicznej – związane z administracją, życiem gospodarczym, społecznym, kulturalnym. Działają tu urzędy miejskie, teatry, galerie, muzea, kluby itp. Coraz częściej jednak utożsamia się ten fragment miasta z rozwijającym się centrum biznesowym, pełnym siedzib największych firm. To one inwestują swój kapitał w coraz wyższe budynki i lepsze pod względem architektonicznym.

Ważne w tym dynamicznie rozwijającym się procesie przemian na Woli jest to, aby kształtując przestrzeń miejską pamiętać nie tylko o fundamentalnym ładzie przestrzennym, ale także o tożsamości miejsca, o ochronie dziedzictwa kulturowego. Przykładem ilustrującym sytuację naporu inwestorskiego jest XIX-wieczna zabytkowa Fabryka Norblina położona u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej. Po zaprzestaniu działalności przemysłowej siedzibę w tym miejscu znalazły: Muzeum Przemysłu, Muzeum Drukarstwa, teatr Scena Prezentacje oraz Automobilklub Polski. W koncepcji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu przewidziano ochronę kompleksu z uwzględnieniem działających tam placówek kulturalnych. Planu jednak nie uchwalono, a teren ten został sprzedany przez syndyka masy upadłościowej firmie deweloperskiej, która zakładała wyburzenie fabryki i budowę osiedla wielorodzinnego. Stanowczy sprzeciw zgłosił stołeczny konserwator zabytków oraz środowiska związane z architekturą Warszawy. Zmiana dysponenta terenu doprowadziła do zaprzestania działalności kulturalnej. Dalszy los fabryki nie jest rozstrzygnięty. Ostatnie decyzje, to zezwolenie na budowę dwóch 100-metrowych wież w bezpośrednim sąsiedztwie fabryki.

Opisane powyżej tendencje wskazują, że dalszy rozwój zachodniej części Warszawy będzie postępować. Brak koncepcji urbanistycznej dla tego obszaru stwarza niebezpieczeństwo powstania chaotycznego fragmentu miasta – bez spójnej wizji programowo-przestrzennej. Klarowne zasady, wytyczne, na jakich możliwe byłoby inwestowanie na terenie Woli, sprzyjałyby rozwojowi, kształtowaniu ładu przestrzennego, zachęciłyby również inwestorów do inwestowania w przestrzeń publiczną. Strategia dla Woli powinna obejmować wszystkie aspekty życia. W wizji dla Woli należy pamiętać o jej XIX-wiecznej oraz XX-wiecznej tradycji dzielnicy przemysłowej, potencjale drzemącym w opuszczonych halach fabryk. Połączenie nowoczesności z przeszłością być może pozwoli na stworzenie interesującej przestrzeni miejskiej opartej na kontrastach, na stworzenie żywego, tętniącego serca miasta.

Przypisy

- ¹ S. Herbst (red.), *Wola, Encyklopedia Warszawy*, PWN, Warszawa 1975, s. 756. W 1916 r. na Woli funkcjonowało 169 zakładów przemysłowych zatrudniających ok. 20 tys. robotników, co stanowiło 35% ogółu zatrudnionych w przemyśle warszawskim. Największe zakłady to: Zakłady Mechaniczne Lilpop, Rau, Loewenstein, Fabryka Karabinów Państwowych Wytwórni Uzbrojenia, Fabryka Żarówek i Radioodbiorników Philipsa, Fabryka Obić Papierowych Franaszka, Przetworów Chemicznych „Dobrolin”, Przemysłu Farmaceutycznego Klawe, Zakłady Mechaniczne Gerlacha, Browar Habermuscha i Schiele, Fabryka Platerów Hanneberga, Gazownia i Elektrownia Tramwajów Miejskich.
- ² *Ibidem*. Ważniejsze zakłady przemysłowe odbudowane i zmodernizowane na Woli: Warszawskie Zakłady Maszyn Budowlanych im. L. Waryńskiego, Fabryka Wyrobów Precyzyjnych im. Gen. K. Świerczewskiego, Walcownia Metali, Warszawskie Zakłady Farmaceutyczne, Zakłady Wytwórcze Lamp Elektronowych im. R. Luksemburg, Mennica Państwowa, Gazownia Warszawska, Warszawskie Zakłady Fotochemiczne „Foton”; nowe zakłady: Zakłady Mechaniczne im. Nowotki, Zakłady Radiowe im. Kasprzaka, Zakłady Materiałów Magnetycznych, Zakład Budowy Maszyn Lampowych, Dom Słowa Polskiego, Zakłady Graficzne, Zakłady Wkłłodrukowe RSW „Prasa”, Wojskowe Zakłady Graficzne – łącznie ok. 320 zakładów przemysłowych – zatrudniających 52 tys. pracowników.
- ³ B. Maliszowa, *Śródmieście*, Arkady, Warszawa 1974, s. 7. Autorka wskazuje źródło, skąd ów cytat pochodzi, tj. Le Corbusier: *Urbanisme*, Collection de L'Esprit Nouvea, Paris 1929.

⁴ W. Oleński (red.), *Analiza urbanistyczna możliwości, lokalizacji budynków wysokich na obszarze Warszawy*, opracowanie urbanistyczne, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa 2007.

⁵ B. Maliszowa, *op. cit.*, s. 20. Zgodnie z definicją centrum jest to obszar funkcjonalnie wyodrębnionego ośrodka miasta o funkcjach usług oddziałujących co najmniej w skali całego miasta, położony w miejscu, gdzie zbiegają się szlaki różnych rodzajów komunikacji. Tworzy ono obszar najintensywniej zabudowany, największy ośrodek pracy w mieście i skupisko najsilniejszych aktywności.

During the development of Warsaw – in fact from the beginning of city's existence – there is a noticeable tendency of translating the centre to the west. Initially, one of the most important routes and reasons for city's location, was Vistula River. Later, palace complexes, situated on the Skarpa Warszawska, made the Royal Route a centre of noble people's living. Over the golden era of the bourgeoisie, the heart of city concerted around Marszałkowska Street, where The Main Station of the Warsaw Vienna Railway was located, among beautiful, vibrant, XIX century tenements. The rebuilding of Warsaw after the ravages of the Second World War bestows this street with even greater significance and a new style. Many monstrous, social realist buildings, objects, and urban layouts were located along Marszałkowska Street. The recent move to the west is connected to a recreation of Wola – mainly its part situated between two arteries: Jana Pawła II–Tytusa Chałubińskiego Streets and Okopowa–Towarowa Streets. That is area located very near the heart of Warsaw and possesses a great potential for development. In every stage of the new centre development, the heart of city – reflected the time when it was vibrant the most of – by spatial planning, architecture, detail.

The spatial formation and the function of the mentioned part of Wola developed in several steps. Despite its relative remoteness with respect to the 17 century city centre, it became a key spot of the city's life for a couple of decades as it held the elections of Polish kings. In 1770, Warsaw borders became determined strictly by the creation of The Lubomirski Trenches, which included one part of Wola leaving the other part outside the city's boundaries. This division created a barrier for development and resulted in different levels of infrastructure growth. The "city" part became noticeably stronger urbanized than the part left outside the embankments. The construction of Warsaw–Vienna railroads gave the area a new function and a new importance. From then on, Wola was not only a provider of food and building materials. A green, small town landscape was transformed into one of an industrialized city¹. After the Second World War, as a result of major destructions, especially in the formerly Jewish districts, many changes have been made in the urban plan of the area. New communication arteries were created; whole areas were rebuilt, this time with a clear distinction to its functions. In the after-war ideas, Wola still benefited from the close railway infrastructure; along its paths many industrial plants were localized or modernized the existing ones². Most recent political and economic changes resulted in complete removal of industry from Wola to outside of Warsaw.

Its location near the centre and the investing state opened new possibilities for spatial transformations in this area. Starting from the early 90s, the district has undergone dynamical changes. West of the iconic building of the 50s, the Palace of Culture and Science, develops spontaneously a new town – suitable to be a new centre. Le Corbusier wrote: "(...) turning their backs on the problem, they claim that downtowns have to be moved to new destinations, new cities erected, new centres located far out in the uptowns. This is very wrong. The centre is conditioned by its surroundings³". Relating this to Wola, a concentration of high-rise buildings is being created in an area which is marked out by its context and surroundings from the picture of the whole city. This development grows into a degraded urban structure providing an opportunity for its reurbanization.

Taking into account the issued construction permits and submitted proposals one can estimate a fourfold increase in the number of buildings with respect to the existing ones. Due to a lack of an urban concept regarding the problem of high-rise buildings in Warsaw, it is difficult to establish the limits for their locations. According to an analysis⁴, one can distinguish two areas with a higher skyscraper concentration. One of them is the surroundings of the Palace of Culture and Science and the other is located in the area of the streets of Okopowa, Prosta, and Łucka. Both cases respond to a need of a substantial transformation of the city landscape. Intensification of the development activities will occur simultaneously with the construction of the second metro line. At that time, the place will acquire a distinctively character of the city centrum⁵. Wola also undergoes transformations of its functions, it is diverse. Apart from functions related to trade, services and residence, more and more often buildings with administrative, social and cultural functions are being located here. These include municipal councils, theatres, galleries, museums, clubs, etc. The area is more and more often identified with the existing business centre, full of headquarters of large companies, which invest their capital in constructing higher and higher buildings with an increased architectural standard.

During these dynamical transformation processes in Wola it is important to remember and acknowledge not only the fundamental spatial order, but also the identity of the district, to form the city space saving its cultural heritage. An example illustrating the pressure imposed by the investors, is the fate of the historical Norblin Factory located at the junction of Żelazna and Prosta. After closing down its industrial activities, it hosted an Industry Museum, Museum of Print, a theatre Scena Prezentacje, and a Polish Automobile Association. In the framework of a master plan for this area, a protection the Factory was decided, with support of the existing cultural institutions. However, the master plan did not pass and the area was sold to a development company, which plans to demolish the Factory and construct residential estates. The decision resulted in a strong objection raised by the city council and circles linked to preservation of Warsaw's architectural heritage. The fate of the Factory is still not decided. Latest decisions however, involve construction permissions for two 100 metre towers in the nearest proximity of the Factory.

The abovementioned tendencies point out that the development of the western part of Warsaw will continue. The lack of a urban plan for this area creates a danger of developing a chaotic district, lacking a coherent vision for its function and space. Clear and transparent rules for investing in Wola would promote formation of urban order and would also encourage the investors to devote a certain part of their attention to public spaces. A strategy for Wola should spread on all the aspects of life. In creating it, one should take into account its century old tradition as an industrial district and the potential hidden in its abandoned factory workshops. A link between modernity and the past may catalyze a creation of an interesting, new urban space, based on contrasts – a living, beating urban heart.

Endnotes

¹ S. Herbst (red.), *Wola, Encyklopedia Warszawy*, PWN, Warszawa 1975, p. 756. In 1916, in Wola district there were 196 factories employing about 20 thousands workers, what was 35% of the whole of employed in the Warsaw industry. The largest factories: Zakłady Mechaniczne Lilpop, Rau, Loewenstein, Fabryka Karabinów Państwowych Wytwórni Uzbrojenia, Fabryka Żarówek i Radioodbiorników Philipsa, Fabryka Obić Papierowych Franaszka, Przetworów Chemicznych „Dobrolin”, Przemysłu Farmaceutycznego Klawe, Zakłady Mechaniczne Gerlach, Browar Haberbuscha i Schiele, Fabryka Platerów Hanneberga, Gazownia and Elektrownia Tramwajów Miejskich

² *Ibidem*. The main plants – rebuilt and modernized at Wola: Warszawskie Zakłady Maszyn Budowlanych im. L. Waryńskiego, Fabryka Wyrobów Precyzyjnych im. Gen. K. Świerczewskiego, Walcownia Metali, Warszawskie Zakłady Farmaceutyczne, Zakłady Wytwórcze Lamp Elektronowych im. R. Luksemburg, Mennica Państwowa, Gazownia Warszawska, Warszawskie Zakłady Fotochemiczne "Foton"; New plants: Zakłady Mechaniczne im.

Nowotki, Zakłady Radiowe im. Kasprzaka, Zakłady Materiałów Magnetycznych, Zakład Budowy Maszyn Lampowych, Dom Słowa Polskiego, Zakłady Graficzne, Zakłady Wkłęśłodrukowe RSW „Prasa”, Wojskowe Zakłady Graficzne – in total about 320 industry plants employing 52 thousands of workers.

³ B. Maliszowa, *Śródmieście*, Arkady, Warszawa 1974.

⁴ W. Oleński (red.), *Analiza urbanistyczna możliwości, lokalizacji budynków wysokich na obszarze Warszawy*, Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju, Warszawa 2007.

⁵ B. Maliszowa, *op. cit.* Def.: Centre is an area functionally isolated in a city where are concentrated services – having impact on an entire city, situated in a place where various communication routes meet. It forms an area of the most intense building, structures, places to work and of the strongest activities.