

MIASTECZKO WILANÓW

✧ MIASTO W MIEŚCIE ✧

Plany a pierwsze efekty realizacji

Planować miasto tak, by chciało się w nim żyć...

rozmowa z projektantem Miasteczka Wilanów

OD REDAKCJI. Ponad dwa lata temu ukazały się w „Urbaniscie” (nr 9/2003) obszerne materiały dotyczące planowania Miasteczka Wilanów, nawiązujące do prezentacji tego wielkiego przedsięwzięcia urbanistycznego podczas pierwszego Kongresu Urbanistyki Polskiej. Na początku 2006 roku można już obserwować, a w konsekwencji próbować ocenić, pierwsze efekty realizacji tych planów i autorskich wizji. We współpracy z zaangażowanymi w te procesy projektantami i deweloperem Miasteczka przedstawiamy wachlarz problemów projektowych i budowlanych dotyczący różnych istotnych elementów procesu realizacyjnego.

Guy Castelain Perry jest amerykańskim architektem i urbanistą, absolwentem prestiżowej amerykańskiej uczelni – Uniwersytetu Harvarda. Jest projektantem tzw. „master planu” Miasteczka Wilanów – największego obecnie przedsięwzięcia deweloperskiego Warszawy – dokumentu służącego koordynacji projektowania poszczególnych zadań inwestycyjnych. Kierowana przez niego międzynarodowa firma INVI (Investment Environments) zajmuje się jednak nie tylko projektowaniem i nadzorem urbanistyczno-architektonicznym nad realizacją Miasteczka Wilanów. Być może dlatego, że nasze spotkanie w warszawskim biurze INVI – z widokiem na zasypany śniegiem plac Trzech Krzyży – odbyło się w najzimniejszy chyba dzień stycznia, rozmowę zaczęliśmy od rozgrzewającego – tropikalnego tematu. Jedną z przygotowywanych do budowy koncepcji autorstwa projektantów INVI jest miasto Porto Sao Cristovao, położone w stanie Sergipe, na północy Brazylii, na wybrzeżu Oceanu Atlantyckiego. Mają w nim docelowo zamieszkać zarówno pracujący tam Brazylijczycy i przedstawiciele innych nacji, jak i przybysze nie tylko z obu Ameryk, ale i reszty świata, którzy zdecydują się mieć tam swój drugi, a może i jedyny dom. Porto Sao Cristovao nie jest jednak typowym projektem „turystycznym”, a zwłaszcza nie ma w sobie nic z popularyzowanych ostatnio, oderwanych od lokalnego kontekstu scenograficznych koncepcji nowych kompleksów zabudowy, polegających na importowaniu z całego świata – zwykle historycznych – pomysłów, realizowanych ostatnio np. w Dubaju czy w Stanach Zjednoczonych. Koncepcja Porto Sao Cristovao wyrasta nie tylko z naturalnego, w minimalnym stopniu przekształcanego krajobrazu tego rejonu Brazylii, ale jej podstawą jest akceptacja lokalnej kultury i stylu życia. Jest to także projekt, w którym Guy C. Perry realizuje inne swoje głębokie przeświadczenie o tym, że nowe miasta powinny być miejscami, gdzie przenikają się różne grupy społeczne. Nie będą to więc enklawy bogactwa sprzyjające stratyfikacji społecznej. Pomimo że brzmi to trochę jak współczesna utopia, Guy C. Perry mówi:

– Projektując Porto Sao Cristovao, obok mieszkań dla przybyszów przewidzieliśmy też mieszkania dla robotników, którzy to miasto budują. Ich przecież nie można izolować. Porto Sao Cristovao to nowe miasto, gdzie młodzi będą żyć obok starszych, a bogaci obok mniej zamożnych.

Sergipe a Miasteczko Wilanów

Jak szybko się okazuje egzotyczne i odległe Porto Sao Cristovao jest dobrym wprowadzeniem do rozmowy o Miasteczku Wilanów, gdzie – zgodnie z zamierzeniami projektantów – mają także mieszkać ludzie z różnych grup wiekowych i o zróżnicowanych dochodach. Będą tu realizowane zarówno małe mieszkania w cenie o równowartości 40 tys. euro, jak i kosztowne rezydencje. Bowiem zróżnicowanie socjalne, a nie akceptacja efektów narastającej już w naszym kraju stratyfikacji społecznej, jest jednym z głównych celów pomysłodawców Miasteczka Wilanów. Takie zróżnicowanie to znak dojrzałej demokracji, którą jest już – zdaniem Perry’ego – nasz kraj. W Miasteczku respektowane i kontynuowane będą główne elementy miasta europejskiego, takiego jakie jest utrwalone



Tak będzie wkrótce wyglądał fragment atlantyckiego wybrzeża Brazylii – nowe miasto w Sergipe.

Projektanci uczestniczący w tworzeniu Miasteczka Wilanów

- Autor koncepcji urbanistycznej, nadzór architektoniczny: *Guy C. Perry*
- Przy projekcie współpracują:
 - Atelier 3 (Girtler&Girtler)
 - Firma Projektowa Akcent
 - Grupa 5
 - Hermanowicz Rewski MWH Architekci
 - APA Kuryłowicz & Associates
 - Pracownia Architektoniczna Szymborski i Szymborski
 - Detko Jurkiewicz Owadowicz Architekci (DjIO)
 - Szaroszyk & Rycerski Architekci
 - Marek Budzyński
 - JEMS Architekci
 - Dom Architektury
 - Mąka Sojka Architekci
 - S.A.M.I. Architekci
 - Krystyna Fiszer/Marcin Garbacki
 - Dorota Borysiewicz
 - Robert Głowacki
 - Adam Paczeński
 - Jerzy Ruszkowski
 - Ewa Stanisławska-Karłowicz
 - Marek Szcześniak
- Architekci konsultujący projekt:
 - Jerzy Softan
 - Elżbieta Myjak-Sokołowska
 - Martha Schwartz
 - Steve Walker (Davis Langdon Polska)
 - Przemysław Wolski
 - Krzysztof Chwalibóg
 - Magdalena Staniszkis

w powszechnej świadomości. Guy C. Perry uważa, że niezależnie od położenia na ziemi najważniejszym zadaniem projektantów jest planowanie miejsc, w których ludzie będą chcieli mieszkać i pracować, ale źródłem inspiracji dla tych miejsc winny być przede wszystkim lokalna tradycja i kultura, a także lokalny krajobraz. A europejska i polska tradycja mogą być źródłem niezliczonych świetnych pomysłów.

Guy Perry – podobnie jak wielu Amerykanów – jest bowiem zafascynowany ideą tradycyjnego miasta europejskiego oraz szczególnymi warunkami życia, jakie oferuje. Uznanie wartości miast europejskich jest dla niego fundamentalne. Uważa, że powinny one być kultywowane i świadomie kontynuowane także w XXI wieku. Te wartości to przede wszystkim ludzie i ich kultura oraz swoista stabilność, co powinno być podtrzymywane i respektowane także w całkiem nowych projektach, które będą się nadal pojawiać, pomimo że Perry jest świadom tego, iż jednym z głównych zadań urbanistyki naszej części Europy są raczej projekty rewitalizacji i modernizacji. Takim projektem nowego miasta europejskiego jest Miasteczko Wilanów. Różnorodność i jakość rozwiązań Miasteczka gwarantować ma – koordynowane przez zespół INVI – projektowanie poszczególnych kwartałów zabudowy przez różne biura architektoniczne, ze współpracy z którymi Perry jest bardzo zadowolony.

Konkurs, plan miejscowy a projektowanie Miasteczka Wilanów

Jak z tego punktu widzenia Guy C. Perry ocenia rezultat konkursu urbanistycznego z 1996 r., a zwłaszcza miejscowy plan



Centrum handlowe Auchan w Avignon.

zagosparowania przestrzennego, którego projekt na zamówienie samorządu ówczesnej gminy-dzielnicy Warszawa-Wilanów przygotowali laureaci konkursu – zespół architektów i urbanistów z pracowni DjIO, a który Rada Wilanowa przyjęła w 2001 r.? – Im dłużej pracuję nad projektem Miasteczka Wilanów – odpowiada Perry – tym wyżej cenię sobie ten plan, którego koncepcja była bez wątpienia najlepszą we wspomnianym konkursie, żeby nie powiedzieć – jedyną naprawdę dobrą. Gdybym miał wskazać jakieś jej słabości, to może zbyt nawiązywanie do idei „Nowej Urbanistyki”, którą cenię, ale jednocześnie uważam za nieco naiwną, zbyt ignorującą realia ekonomiczne, które muszą uwzględniać wielcy inwestorzy i deweloperzy nowych, dużych założeń. A to przecież oni są jedynymi mogącymi zapewnić realizację odpowiedniej jakości i ilości usług komercyjnych w takich kompleksach nowej zabudowy mieszkaniowej jak właśnie Miasteczko Wilanów.

Jednak Perry uważa równocześnie, że czasy, w których wyłącznie mechanizmy rynkowe decydowały o tym, jak powinny rozwijać się miasta, już się kończą. Realizacja na ich obrzeżach centrów handlowych, czy tzw. parków biurowych i osiedli mieszkaniowych niezintegrowanych ani ze sobą, ani z tkanką miasta historycznego – to zjawisko typowe dla XX wieku, który przecież już minął. Nawet tak ciągle popularne galerie handlowe – centra trzeciej generacji – są już przestarzałe, gdyż projekty na miarę XXI wieku powinny być zupełnie inne – twierdzi Perry. W nowoprojektowanych miastach i dużych zespołach mieszkaniowych kluczem do sukcesu komercyjnego i osiągnięcia wysokiej jakości życia oraz rozwiązań przestrzennych – nowoczesnych, ale będących w zgodzie z tradycją europejskich miast – ma być zintegrowanie funkcji mieszkaniowych i handlowo-usługowych. Nie będzie się już budować pozamiejskich centrów handlowych wyglądających jak pudełka. W Miasteczku Wilanów centrum handlowo-usługowe ma być zrośnięte z kwartałami mieszkaniowymi, ma stać się integralną częścią Miasteczka. Jednak będą tam także – poza centrum – drobne lokalne usługi i sklepiki, wbudowane w partery wielorodzinnych domów mieszkalnych – zgodnie z ideą konkursu oraz ustaleniami planu miejscowego. Takie podejście respektują nasi partnerzy – deweloperzy poszczególnych kwartałów zabudowy mieszkaniowej.

Problem centrum handlowo-usługowego

Chodzi o to, aby ludzie nie musieli jechać kilkanaście kilometrów samochodem po to, żeby zrobić nawet zwykłe

codzienne zakupy w centrum handlowym poza miastem. – Chcemy pokazać, a właściwie przypomnieć – że można żyć inaczej, tak jak w żyło się i nadal żyje w wielu miastach europejskich, w których na zakupy, do parku czy szkoły chodzi się a nie jeździ, a jeśli już jeździ – to co najwyżej rowerem — obiecuje Guy Perry. Projektant jest jednak świadomy, że to właśnie realizacja centrum handlowo-usługowego *vis-a-vis* zabytkowego kompleksu pałacu wilanowskiego wywołała falę największej krytyki Miasteczka Wilanów. I nie chodzi tu tylko o rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, ale też i o to, żeby centrum, które docelowo będzie służyć niemal wyłącznie dwudziestopięcioletniej społeczności Miasteczka oraz obecnym mieszkańcom Wilanowa (którzy narzekają na brak tego typu usług w ich dzielnicy), zostało zrealizowane stosunkowo wcześniej. Aby mogło ono wcześniej w stosunku do realizacji zabudowy mieszkaniowej Miasteczka osiągnąć co najmniej podstawową „masę krytyczną”, musi początkowo przyciągać także użytkowników spoza Wilanowa. To pozwoli pierwszym mieszkańcom Miasteczka uniknąć „pionierskich” doświadczeń, dobrze jeszcze pamiętanych z „zasiedlania” socjalistycznych osiedli mieszkaniowych realizowanych z wielkiej płyty, budowanych zwykle bez żadnych usług lokalnych. Może to jednak spowodować przejściowe problemy komunikacyjne i uciążliwości zarówno dla samych wilanowian, jak i dla zespołu historycznego.

– Uważam, że odpowiedzialne za szczegółowe projektowanie i realizację centrum handlowo-usługowego Miasteczka Wilanów grupa BEG i sieć Auchan są w stanie sprostać temu wyjątkowemu wyzwaniu – Perry jest najwyraźniej optymistą. Mówię tak dlatego, że znam zrealizowane przez nich centra o podobnym charakterze i skali w Luksemburgu i Marne la Vallée. Właśnie dlatego zostali oni zaproszeni do Wilanowa. Zwłaszcza to drugie centrum – zbudowane w bliskości miasta historycznego – daje dobrą podstawę



„Nowa Rezydencja Królowej Marysiełki” – II etap.

do dyskusji z zarządzającymi grupą BEG na temat zaprojektowania dla sieci Auchan czegoś nowego i unikatowego, odpowiadającego jakością zarówno zespołowi pałacowemu jak i nowej zabudowie mieszkaniowej Miasteczka. Realizujący centra handlowe muszą bowiem brać pod uwagę otoczenie miasta i dzielnicy, a nie tylko oczywiste problemy związane z zagospodarowaniem ich własnego terenu. Jeśli wilanowski Auchan odniesie w tym zakresie sukces, będzie to znaczące dla image'u całej sieci oraz pozwoli na zmianę podejścia do tego typu zespołów handlowo-usługowych, których

negatywny wpływ na europejskie, a ostatnio także polskie miasta – ze względu na ich przestrzenne i funkcjonalne wyobcowanie z istniejących miejskich struktur – jest coraz powszechniej zauważany i krytykowany.

Dostępność usług – rezultatem badań ankietowych

Guy C. Perry twierdzi, że sama lokalizacja oraz szczegółowe rozplanowanie zintegrowanego z kwartałami mieszkaniowymi centrum handlowo-usługowego, a także rozmieszczenie wspomnianych lokalnych, wbudowanych usług, spowoduje, że żaden mieszkaniec Miasteczka nie będzie musiał pokonywać w drodze



„Ostoja Wilanów” – początek realizacji wiosna 2006 r.

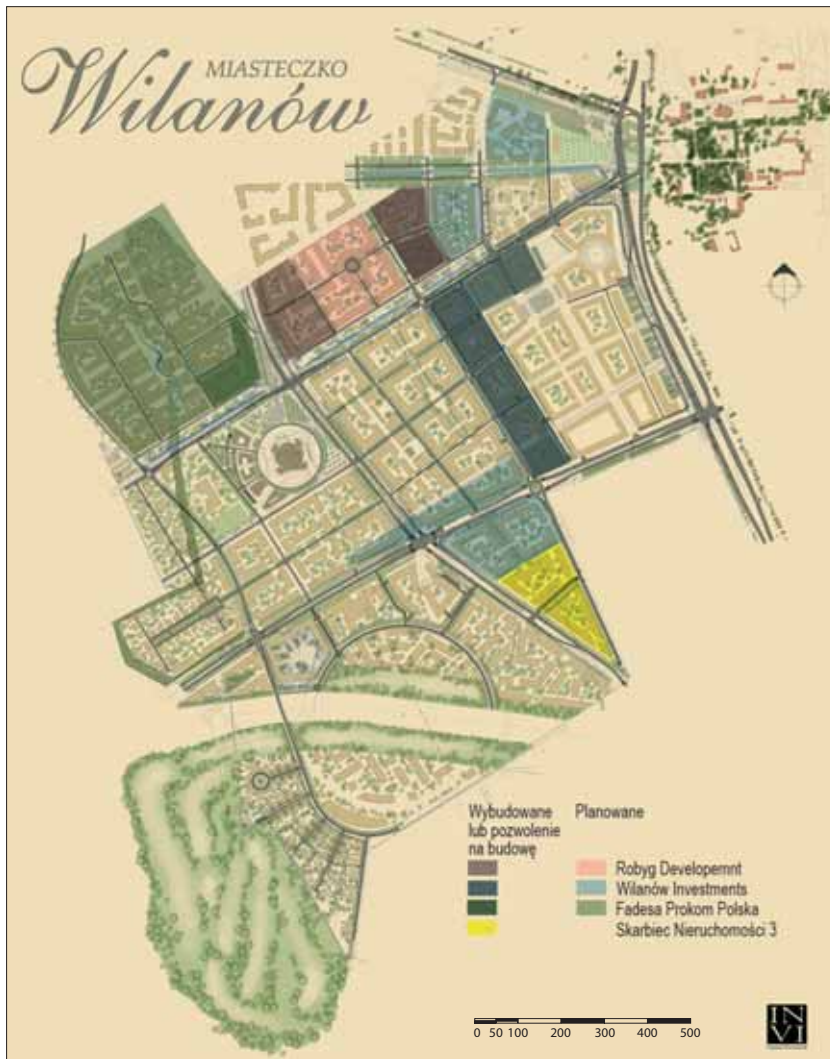
po codzienne zakupy dystansu dłuższego niż 800 metrów. Powołuje się przy tym na wyniki badań ankietowych. We wstępie do tej ankiety napisano m.in. : „Prokom Investments S.A. (realizator projektu) wraz z Investments Environments Sp. z o. o. (nadzorca architektoniczny) rozpoczynają budowę Miasteczka Wilanów na powierzchni 169 ha w Wilanowie Zachodnim. Miasteczko Wilanów będzie tak zaprojektowane, by stanowiło samodzielne miasto. Będą tu zarówno budynki mieszkalne, jak i ekskluzywne domy jednorodzinne, najwyższej jakości powierzchnie biurowe i handlowe, obiekty rozrywkowo-wypoczynkowe, hotele, kina, teatry, kawiarnie, a także ratusz miejski i Świątynia Opatrzności Bożej.” Jak architekt ocenia realizację tych obietnic?

– O dostępności usług w zasięgu dojścia pieszego już wspominałem. Podobnie będzie ze szkołami. W Miasteczku Wilanów dzieci będą mogły same chodzić do szkoły – twierdzi Perry – do tego przez bezpieczne, znajome otoczenie. „Znajome” także w sensie architektonicznym, co jest ważne tak dla dzieci jak dla dorosłych. W Miasteczku ma bowiem dominować architektura raczej tradycyjna, będąca kontynuacją „oswojonych”, rozpoznawalnych, znanych form i detali – zwłaszcza w budynkach mieszkalnych. Miasteczko Wilanów nie będzie poligonem do eksperymentów architektonicznych, tak jak to miało miejsce na znanych – głównie z Niemiec – „wystawach budowlanych”.

Do miasta konieczne jest podejście inżynierskie

Guy C. Perry zgadza się ze stwierdzeniem, że marketing Miasteczka Wilanów prowadzony był w taki sposób, że nie ujawniał za wiele z sekretów jego planowania i realizacji, gdyż eksponowano głównie jakość i kształt docelowych rozwiązań. Nie są więc powszechnie znane istotne „inżynierskie” aspekty tego projektu.

Proszę pamiętać, że studiowałem nie tylko architekturę na Harvardzie, ale także w słynnym MIT – przypomina Perry. – To



Inwestycje mieszkaniowe w Miasteczku Wilanów

Robyg Development. Pierwsza zakończona inwestycja mieszkaniowa w Miasteczku Wilanów; Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki (169 mieszkań w 8 kamienicach). Obecnie na ukończeniu jest drugi etap tej inwestycji (10 kamienic); w najbliższym czasie rozpocznie się budowa kolejnych trzech etapów. Ta spółka z udziałem Prokomu docelowo wybuduje 1300 mieszkań.

Wilanów Investments. Zawiązana wspólnie z Prokom Investments, spółka należy obecnie w 100% do PKO Inwestycje, której właścicielem jest PKO Bank Polski S.A. Inwestycja o nazwie Nowy Wilanów zrealizuje budowę 2 tysięcy mieszkań. Pierwszy etap inwestycji, 529 mieszkań w czterech budynkach, ukończony zostanie wiosną tego roku. Prace nad drugim etapem i sprzedaż mieszkań (ok. 430 lokali) w kolejnych trzech budynkach zostały rozpoczęte.

Fadesa Prokom Polska. Partnerem Prokomu (49%) w spółce jest hiszpańska firma Fadesa (51%), budująca w Europie 5 tysięcy mieszkań rocznie. Projekt o nazwie Ostoja Wilanów składa się z 30 budynków, w których zamieszka 1900 rodzin. Budowa pierwszego z nich (180 mieszkań) rozpocznie się wiosną tego roku.

Skarbiec Nieruchomości 3 – nowy podmiot z udziałem Prokom Investments, realizujący inwestycję mieszkaniową zlokalizowaną w południowej części Miasteczka Wilanów. Partnerem Prokomu w tym przedsięwzięciu jest Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. Skarbiec Nieruchomości 3 z Grupy BRE Banku. Budowa kameralnego kompleksu 4-piętrowych budynków o ciekawym układzie przestrzennym rozpocznie się wiosną 2006 r.

znakomicie pomagają mi doceniać i uwzględniać przy projektowaniu miasta jego aspekty inżynierskie, ekonomiczne i ekologiczne – nie tylko zagadnienia funkcjonalne, kompozycyjne i estetyczne czy historyczne. Znajomość inżynierii miejskiej, inżynierskie podejście projektanta urbanistyki jest konieczne nie tylko do planowania i projektowania miasta, ale zwłaszcza do efektywnej współpracy z projektantami komunikacji, którzy są przecież niezbędni, ale niejednokrotnie próbują narzucać innym swoje rozwiązania. Żeby obronić swoją koncepcję architekt-urbanista musi być dla nich równorzędnym partnerem. Ten sam poziom partnerstwa jest też niezbędny przy projektowaniu i realizacji innych systemów – nie tylko infrastruktury wodnej, kanalizacyjnej i energetycznej, ale też zieleni oraz rozwiązań krajobrazowych i wodnych.

– Zrobiliśmy w tym zakresie w Miasteczku Wilanów bardzo wiele i zrobimy jeszcze więcej. Koordynacja projektowania i realizacji tych wszystkich systemowych rozwiązań ma bowiem kluczowe znaczenie dla jakości życia oraz dla prawidłowego ukształtowania przestrzeni publicznych. Jeśli tego wszystkiego jeszcze dzisiaj nie widać, to z pewnością efekty naszego kompleksowego, także „inżynierskiego” podejścia, wkrótce docenią nie tylko mieszkańcy Miasteczka ale też ich goście – obiecuje Perry.

Sąsiedzi zawodzą ...

Mniejszy optymizm towarzyszy jego komentarzowi na temat ratusza wilanowskiego, którego najwyraźniej trwała ruina, skutek bankructwa tureckiego dewelopera, któremu nie pomógł nawet ambitny projekt znanego architekta ani poparcie władz dawnej gminy Wilanów, straszy tuż przy głównej osi Miasteczka – przedłużeniu osi założenia pałacowego. To duży zawód – konstatuje Perry – ale ta sprawa, pomimo że jest jak dotąd poza zasięgiem deweloperów Miasteczka Wilanów, prędzej czy później musi znaleźć jakieś pozytywne zakończenie. Właściwej dla całego Miasteczka jakości nie osiąga też – zdaniem Perry’ego – zabudowa w sąsiedztwie niedokończonego ratusza, ani inne realizacje położone bezpośrednio przy wspomnianej głównej osi. Dużo lepiej kształtowana jest oś wzdłuż ul. Klimczaka, zabudowa po obu jej stronach jest bowiem zgodna z „master planem” Miasteczka. Sąsiedzi realizujący zabudowę po północnej stronie głównej osi nie spełniają oczekiwań Perry’ego m.in. dlatego, że inaczej niż w całym Miasteczku, projektowanym i realizowanym pod nadzorem INVI, jest przez ich projektantów i deweloperów rozumiana konieczność otwartości, bezpieczeństwa i mijskości. W konsekwencji projektują oni i realizują dość typowe i intensywnie zabudowane „osiedla zamknięte”, dla których nie ma

miejsca w Miasteczku Wilanów, bez zwracania należytej uwagi na jakość przestrzeni publicznej wzdłuż głównej osi całego założenia. Krytykując „osiedla zamknięte”, które zaczynają pojawiać się w sąsiedztwie Miasteczka Guy C. Perry nie kryje oburzenia.

„Osiedla zamknięte” a bezpieczna przestrzeń publiczna

– Nie chodzi mi tylko o bliskość planowanego przeze mnie Miasteczka, ani nawet sąsiedztwo kompleksu pałacowo-parkowego. Myślę przede wszystkim o tym, że zwłaszcza w tak demokratycznym, ale doświadczonym historią kraju jak Polska, nie powinno być dla nich miejsca. Jest to swoisty powrót do takich wynaturzeń Polski powojennej, jakim były zamknięte osiedla dla partyjnych prominentów i sklepy „za żółtymi firankami”. To zaprzeczenie polskiej historii i europejskiej tradycji. Nawet w Stanach Zjednoczonych tzw. „gated communities” nie są wcale tak liczne, zwłaszcza w okolicach uważanych za ekskluzywne, jak się na to powołują ich krajowi zwolennicy, a do tego te istniejące nie są już obecnie wysoko cenione... Perry tłumaczy, że pomimo iż w Miasteczku Wilanów podwórka kwartałów zabudowy wielorodzinnej są zwykle dostępne tylko dla mieszkańców otaczających je domów, to domy te nie są ogrodzone, a pojawienie się „zamkniętych osiedli” w samej strukturze Miasteczka byłoby klęską jego podstawowej idei – otwartości i europejskiej miejskości.

– Wejścia do klatek schodowych wychodzą bezpośrednio na miejską przestrzeń publiczną, na ulice i uliczki z chodnikami oraz place. Jedna klatka schodowa wypada średnio na 20 mieszkań. Ludzie będą chodzić wzdłuż ścian domów z wbudowanymi usługami, a nie wzdłuż murów i płotów – wyjaśnia Perry. – To dlatego projektowanie architektury dla Miasteczka Wilanów uwzględni różne aspekty życia, nie tylko to, co dzieje się w czterech ścianach mieszkań czy miejsc pracy. Właścicielom mieszkań czy pracownikom biur i sklepów nie jest przecież obojętny zewnętrzny wygląd budynków oraz ich otoczenie – zieleń, ulice i pasáže piesze, place i ich aranżacja: oświetlenie i mała architektura. Projektanci i deweloperzy powinni dbać o jakość przestrzeni publicznej, tak aby zachęcała ona ludzi do spacerowania, robienia zakupów w uliczkach, spotkania się w lokalnych kawiarniach i knajpkach, odwiedzania wystaw i galerii sztuki. Konieczny jest taki właśnie powrót do europejskich tradycji. Połączenie tradycji z nowoczesnością, wraz z próbą zmiany niektórych pojawiających się nowych, ale niedobrych zwyczajów, to obowiązek polskich projektantów i architektów. Właściwe projektowanie przestrzeni publicznych to inne, ale prawidłowe rozwiązanie problemu bezpieczeństwa. Stała obecność ludzi w takich miejscach daje większy komfort w tym względzie niż strzeżony budynek czy ogrodzone osiedle. A do tego w „osiedlach zamkniętych” przestępstwa dokonywane są na ogół przez „zawodowców”, którzy zwykle są bardziej zdeterminowani, a w rezultacie okrutni niż ci, którzy działają w miejscach łatwiej dostępnych – przestrzeniach publicznych. Niebezpieczne są też długie, pozbawione wejść do budynków mieszkalnych i obiektów publicznych odcinki ulic i chodników, biegnące wzdłuż murów i ogrodzeń „osiedli zamkniętych”. Tak więc tworząc faktyczne zagrożenia dla innych, mieszkańcy tych osiedli kreują swoje bezpieczeństwo – niestety do tego w znacznym stopniu pozorne. Perry powołuje się na badania, które ten negatywny fenomen potwierdzają.

... pojawiają się też inne zagrożenia

Kiedy rozmawiamy o unikalności oferty mieszkaniowej Miasteczka Wilanów na tle warszawskiego rynku nieruchomości, Perry zauważa, że Miasteczko jest realizowane w całkiem innej sytuacji niż było planowane. Rynek stołeczny jest obecnie nierównoważony, ceny gruntów i mieszkań – zwłaszcza zlokalizowanych prestiżowo – poszły znacząco w górę. Tworzy to pewne zagrożenia dla realizacji niektórych elementów pierwotnej koncepcji Miasteczka.

– Chodzi zwłaszcza o te jego rejon – u podnóża Skarpy Warszawskiej – gdzie zawsze planowaliśmy i nadal projektujemy



„Nowy Wilanów” – II etap.

stosunkowo ekstensywną zabudowę jednorodziną – wyjaśnia Perry i prezentuje koncepcję takiej zabudowy, nawiązującej do wilanowskiej architektury – nowoczesnej, ale jednak zgodnej z tradycją.

– Staramy się przekonać współpracujących z nami deweloperów, że liczy się nie tylko ilość, ale przede wszystkim jakość, zwłaszcza tu, w Miasteczku Wilanów, i że nawet wyższe niż dawniej ceny gruntów nie powinny skutkować zasadniczym podniesieniem intensywności zabudowy. Perry zauważa jednak, że te istotne dla całej koncepcji Miasteczka oraz znaczące dla ekosystemu Warszawy tereny podskarpowe nie są dostatecznie chronione przed intensyfikacją zabudowy odpowiednimi ustaleniami planu miejscowego.

– Dla zabudowy tych rejonów będziemy jednak proponować takie rozwiązania architektoniczne, aby chronić wartości przyrodnicze podskarpia – oświadcza z determinacją G.C. Perry. – Należy zawsze tak projektować, żeby się później tego nie wstydzić. Trzeba tak planować miasto, jakby się zamierzało w nim zamieszkać. Ja chciałbym kiedyś zamieszkać w Miasteczku Wilanów – kończy naszą rozmowę.



Z Guy C. Perrym
rozmawiał
Grzegorz Buczek

Spotkanie odbyło się 20 stycznia 2006 roku.

MIASTECZKO WILANÓW ✧ MIASTO W MIEŚCIE ✧

Plany a pierwsze efekty realizacji

Najważniejsze są dobra wola i wzajemne zrozumienie

na pytania redakcji o przebieg realizacji inwestycji odpowiada
Zbigniew W. Okoński - wiceprezes Prokom Investments S.A.

Miasteczko Wilanów jest swoistym fenomenem na mapie inwestycyjnej Warszawy. Nie chodzi tylko o wielkość czy prestiżową lokalizację tego przedsięwzięcia, ale także fakt, że u jego podstaw leży konkurs urbanistyczny, a także miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem wiele innych dużych przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jak Pan ocenia wpływ tej sytuacji na jakość przestrzeni i rozwiązań architektonicznych Miasteczka Wilanów?

– Rzeczywiście jest to ewenement na terenie Warszawy, gdzie tylko 15 procent terenów ma ważne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od innych inwestorów ci, którzy chcą budować na terenie Miasteczka, muszą jedynie wykonać dokumentację i złożyć wniosek o pozwolenie na budowę. Wtedy, zwykle po dwóch miesiącach, mogą zacząć budować. Na terenach, gdzie nie ma miejscowych planów, proces uzyskania pozwolenia na budowę trwa nawet do 2 lat.



Park i kanał w ulicy Klimczaka.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony i uchwalony jeszcze przez władze d. gminy Warszawa-Wilanów, a ostatnich miesięcy jej funkcjonowania sięgają początki realizacji Miasteczka Wilanów. Po zmianach ustroju Warszawy już od ponad trzech lat wszystkie decyzje dotyczące realizacji Miasteczka podejmowane są przez władze stolicy. Jak ta zmiana ustrojowa wpłynęła na losy tego przedsięwzięcia?

– Zmiana ustrojowa spowodowała kilkumiesięczne opóźnienia w realizacji projektu. Było to naturalne, że nowa kadra musiała zapoznać się z naszym projektem, obecnie współpraca przebiega sprawnie.

Działamy na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie stracił mocy w wyniku zmian ustrojowych w Warszawie. Różnica polega tylko na tym, kto jest naszym rozmówcą i decydem w konkretnych sprawach. Dla nas jest ważne, żeby dobrze współpracować zarówno z władzami dzielnicy Wilanów jak i z władzami stolicy.

Jak ocenia Pan zaawansowanie realizacji Miasteczka Wilanów w stosunku do jego oryginalnej wizji i związanego z nią pierwotnego harmonogramu?

– Najszybciej przebiegają inwestycje w infrastrukturę, która pełni rolę służebną wobec inwestycji deweloperskich. Świetnie sprzedają się budowane mieszkania, co zmusza deweloperów do szybkiego rozpoczynania kolejnych etapów inwestycji. Doszło do tego, że lokale sprzedawane są zanim wykonawca wejdzie na plac budowy. Na najbardziej atrakcyjne mieszkania powstają listy oczekujących. Wynika to z sytuacji na rynku nieruchomości, ale także z atutów projektu Miasteczko Wilanów. Pierwotnie harmonogram zakładał, że w pierwszej kolejności przystąpimy do realizacji Centrum, chcąc do minimum ograniczyć uciążliwości związane z budową tego obiektu dla przyszłych mieszkańców. Stało się jednak inaczej ze względu na wydłużające się procedury dotyczące centrum oraz nacisk na rozwój mieszkalnictwa w Warszawie.

Przy realizacji tak dużego zamierzenia jak Miasteczko Wilanów, do tego praktycznie „w szczerym polu”, zwykle istotne problemy tworzą inwestycje infrastrukturalne. Jak Pana firma rozwiązuje te zagadnienia i jak układa się w tym zakresie współpraca z jednostkami komunalnymi m. st. Warszawy?

– Zgodnie z umową zawartą z władzami samorządowymi Wilanowa w 1999 r., Prokom zobowiązał się do zainwestowania w infrastrukturę uzbrojenia terenu w Miasteczku Wilanów ok. 130 mln zł, dodatkowo Prokom przekazał na Fundusz Ochrony Środowiska kwotę 30 mln zł, a koszt szeroko pojętych prac przygotowawczych do budowy infrastruktury (archeologicznych, geodezyjnych itp.) wyniósł dotychczas ok. 6 mln zł. Infrastruktura, na którą wydaliśmy do tej pory ok. 50 mln zł służyć będzie obsłudze 8000 mieszkań, z których oddanych do użytku zostało 169 (Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki), a w trakcie budowy jest 959 (Nowy Wilanów) oraz 289 (Nowa Rezydencja Królowej

Marysieńki), a także Ostoja Wilanów – inwestycja, w której budowa pierwszych 180 mieszkań rozpocznie się wiosną. Wyprzedzamy więc zaawansowaniem prac infrastrukturalnych prace deweloperskie.

Dotychczas Biuro Inwestycji Budowlanych Prokom Investments S.A. zakończyło budowę:

- pierwszego etapu kolektora sanitarnego do oczyszczalni ścieków „Południe”,
- magistrali wodociągowej w ulicy Wiertniczej i Przyczółkowej,
- sieci wodno-kanalizacyjnej oraz dróg dla potrzeb obsługi pierwszej inwestycji mieszkaniowej – Nowa Rezydencja Królowej Marysieńki,
- sieci wodno-kanalizacyjnej dla inwestycji firmy Wilanów Investments,
- sieci wodno-kanalizacyjnej dla Świątyni Opatrzności Bożej oraz szkoły niemieckiej,
- kolektora deszczowego w ulicy Przyczółkowej – w kierunku Jeziorka Powsinkowskiego,
- oraz przebudowę Rowu Wolickiego.

Z większych inwestycji planowanych do przeprowadzenia w tym roku trzeba wymienić:

- realizację dróg wokół pierwszych inwestycji firmy Wilanów Investments,
- II etap kolektora sanitarnego „wilanowskiego” wraz z przepompownią P-0 oraz przewodami tłocznymi,
- uzbrojenie w kanalizację deszczową i sanitarną ulicy Sobieskiego-bis na odcinku od ul. Klimczaka do ul. Płaskowickiej-bis,
- uzbrojenie w kanalizację deszczową i sanitarną ulicy Klimczaka na odcinku od ulicy Królowej Marysieńki-bis do ul. Zdrowej,
- uzbrojenie w kanalizację sanitarną i deszczową ulicy Płaskowickiej-bis na odcinku od ul. Sobieskiego-bis do ul. Przyczółkowej,
- realizację przepompowni ścieków sanitarnych P-1,
- rozpoczęcie realizacji zbiornika retencyjnego w kwartale 19UM,
- dalsza przebudowa Rowu Wolickiego.

Warto zauważyć, że z dużej części infrastruktury korzysta cała dzielnica Wilanów.

Wszystkie objęte umową elementy realizujemy planowo, problemem w dalszym ciągu nierozstrzygniętym – co do terminu budowy – pozostaje realizacja ulic powiatowych przez m.st. Warszawa (Płaskowickiej-bis – Sobieskiego-bis) oraz krótki odcinek ulicy Królowej Marysieńki-bis, którego realizacja pozostaje w gestii wydziału infrastruktury dzielnicy Wilanów. Wybudowanie tych ulic jest niezbędnym elementem harmonijnego zagospodarowania zamieszkiwanej już dzielnicy. Ulicę Królowej Marysieńki przebiegającą przez tereny leżące w obrębie projektu Miasteczko Wilanów finansujemy i realizujemy we własnym zakresie.

Standard wykonania naszych inwestycji najlepiej pokazuje przebudowana ulica Klimczaka oraz ciągnący się wzdłuż niej kanał wodny (Rów Wolicki), gdzie udało nam się zabezpieczyć specjalną palisadą kilkudziesięcioletnie drzewa.

W granicach Miasteczka Wilanów zlokalizowane są istotne przedsięwzięcia publiczne, których realizacja opóźnia

się (Świątynia Opatrzności, ratusz wilanowski, szkoła międzynarodowa...). Jak losy tych inwestycji wpływają na realizację Miasteczka Wilanów i czy Pana firma współpracuje w jakimś zakresie z ich inwestorami?

– Świątynia, która górować będzie nad niską zabudową Miasteczka, to jeden z wyróżników projektu.. Oczywiście chcielibyśmy, aby budowa przebiegała szybciej, ale nie mamy na to wpływu. Problem – jak wiadomo – dotyczy finansowania.



Realizacja parku i kanału w ulicy Klimczaka na odcinku Projektowana 4 – Królowej Marysieńki – widok z pompowni wód deszczowych PD1.

W sprawie ratusza istnieje problem prawny, który rozwiązać mogą tylko władze samorządowe. Nieukończone budynki w wjazdu do Miasteczka robią fatalne wrażenie. Niektórzy mogą sądzić, że to część naszego projektu, więc musimy się tłumaczyć za kogoś kto faktycznie odpowiada za realizację tego obiektu...

Spodziewamy się, że budowa integracyjnej szkoły niemieckiej rozpocznie się niebawem. Zarezerwowaliśmy w Miasteczku tereny na trzy szkoły. Pierwsza, integracyjna szkoła polsko-niemiecka, pomimo dyskusji toczonych wokół jej lokalizacji, jest jednak bliska zrealizowania. Być może powstanie także szkoła prowadzona przez Kościół – przy Świątyni Opatrzności – sąsiadująca ze wspomnianą niemiecką. Niestety, brak jest jak dotąd inicjatywy władz samorządowych, co do budowy szkoły publicznej w tym rejonie, chociaż to przecież obowiązek samorządu lokalnego.

Jakim istotnym doświadczeniem z kierowania tak dużym i trudnym przedsięwzięciem chciałby się Pan podzielić z czytelnikami „Urbanisty”?

– Powiem o współpracy z władzami samorządowymi, bo to doświadczenie nowe przy tak potężnej inwestycji, jaką jest *de facto* nowa dzielnica Warszawy. Najważniejsze jest wzajemne zrozumienie oraz współpraca nacechowana dobrą wolą. Samorząd powinien zrozumieć na czym polega interes inwestora. Z kolei inwestor musi zrozumieć potrzeby społeczne, które powinny być zaspokojone przy okazji realizacji inwestycji. Myślę, że mimo początkowej nieufności i wciąż wielu problemów, nasze doświadczenia służyć będą wypracowaniu dobrego modelu współpracy prywatnego biznesu z władzą publiczną. Tak jak ma to miejsce w cywilizowanym świecie...

MIASTECZKO WILANÓW MIASTO W MIEŚCIE

Plany a pierwsze efekty realizacji

KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU MIASTECZKA WILANÓW

Koncepcja zagospodarowania przestrzeni publicznych Miasteczka Wilanów jest rozwinięciem założeń zawartych w planach miejscowych Wilanowa Zachodniego. Opiera się ona na rozumieniu środowiska miejskiego w sposób spójny, co oznacza, że krajobraz stanowić ma harmonijną całość przyrodniczo-kulturową. Dlatego planowaniu, projektowaniu i realizacji zagospodarowania terenów otwartych Miasteczka poświęcono tyle samo uwagi, co rozwiązywaniu zagadnień jego zabudowy.

Spójna kompozycja przestrzenna

Miasteczko skomponowane jest przy pomocy systemu przestrzeni publicznych, opartych na historycznym układzie kompozycyjnym i wykorzystujących naturalne walory krajobrazu.

Szkielet stanowią osie wilanowskiej *patte d'oe* – oś główna zwana Królewską i ul. Klimczaka, oraz przedłużenie ulicy Sobieskiego z dominantą – Świątynią Bożej Opatrzności – na zamknięciu ciągu Traktu Królewskiego, a także przedłużenie ul. Płaskowickiej. Łączą one funkcjonalnie i kompozycyjnie nowo powstający organizm miejski z otoczeniem. Zachowanie historycznych osi pozwala na ukształtowanie otwarcie widokowych wzdłuż realizowanych kanałów wodnych i ciągów komunikacji.

Zrównoważenie rozwoju

Jako priorytet projektowy przyjęto zrównoważenie środowiska miejskiego walorami krajobrazowymi. Dlatego szczególny nacisk położony został na zieleni. Zajmuje ona od 40 do 70% powierzch-

ni działek na terenach mieszkaniowych. Udział terenów zieleni zwiększa się wraz ze zbliżaniem się do Skarpy Warszawskiej. Przewidziane zostały alejowe zadrzewienia ulic, skwery i parki łączące się z otaczającymi terenami otwartymi oraz prywatne ogrody we wnętrzach kwartałów i wokół domów jednorodzinnych. Rekreacyjne szlaki rowerowe i konne powiązane z otoczeniem, co da możliwość aktywnego wypoczynku.

Mazowiecki pejzaż w europejskim standardzie

Sadzona roślinność jest dostosowana do warunków naturalnego siedliska. Służy nie tylko celom estetycznym, ale i właściwemu kształtowaniu klimatu otoczenia oraz ochronie przed hałasem. Jej kompozycja jest zróżnicowana formalnie i znaczeniowo w zależności od miejsca.

Zrealizowany już w dużej części park nad kanałem w ulicy Klimczaka – bocznej osi założenia wilanowskiego – ma cechy swobodnej, krajobrazowej kompozycji, nawiązującej do pejzażu mazowieckich łąk. Tu, nad wyłożonym naturalnym kamieniem, w gabionach nad kanałem zakwitną wiosną kaczeńce i bzy, a wczesnym latem czeremchy i kaliny. Bogaty przyrodniczo układ szybko stanie się ostoją ptaków i innych zwierząt, tworząc cenny poprzeczny łącznik ekologiczny pomiędzy Skarpą a terenami Parku Wilanowskiego.

Odmienny charakter będzie miał alejowy układ zadrzewień w Osi Królewskiej. Formalne założenie obsadzone lipami stanowić ma oprawę kanału wodnego, jaki istniał za czasów Jana III i zosta-



Koncepcja urbanistyczna ze strefami pieszego dojścia.

nie w tym miejscu odtworzony. Dobór gatunkowy drzew został tu uwarunkowany względami historycznymi.

Dla wszelkiej roślinności sadzonej w Miasteczku ustalono jednolite standardy wielkościowe, których przestrzeganie wymaga się od wszystkich inwestorów. Taki zabieg ma na celu ujednoczenie rozmiarów sadzonych roślin na terenie Miasteczka. Pozwala to uniknąć sytuacji, w której np. wzdłuż jednej ulicy posadzone zostaną drzewa w różnym wieku. Rozmiar sadzonych roślin ma też zasadniczy wpływ na ich zdolność przetrwania w środowisku miejskim.

W powyższy sposób ustalony został europejski standard realizacji zieleni w Miasteczku. W projekcie zadbano zatem o wysoki poziom zarówno rozwiązań architektonicznych obiektów kubaturowych, jak i zagospodarowania terenu. Daje to mieszkańcom możliwość zamieszkiwania od początku w otoczeniu zieleni.

Nowatorski system gospodarki wodnej

Nieodłącznym elementem krajobrazu położonego na dawnym tarasie zalewowym Wilanowa są cieki wodne i kanały, których ta dzielnica posiada najwięcej w Warszawie. Ten niewątpliwy walor wykorzystano w Miasteczku podwójnie: w aspekcie estetyczno-widokowym i hydrotechnicznym.

Obowiązujące plany miejscowe Wilanowa Zachodniego i Przedpola Pałacu wskazują dwa odbiorniki wód opadowych z terenów objętych zakresem ich opracowań: Potok Służewiecki na północy i Jeziorko Powsinkowskie za pośrednictwem Rowu Natolińskiego na południu.

W związku z powyższymi ustaleniami, w 2004 r. została opracowana całościowa koncepcja systemu gospodarki wodami opadowymi dla Wilanowa Zachodniego. W tym rozwiązaniu istniejące i projektowane widokowe kanały wodne w ul. Klimczaka i w Osi Królewskiej wykorzystano jako zbiorniki retencyjne dla wód opadowych tzw. „czystych” odprowadzanych z dachów, tarasów zielonych, trawników i chodników wewnątrzsiedlowych.

Przewidziane na Kanale Wolickim komory do rozdziału wód umożliwiają skierowanie całego odpływu z części zlewni północnej na południe w okresach, gdy Potok Służewiecki jest przepelniony i grozi podtopieniem przyległych terenów. Wody opadowe z odwodnienia ulic północnej części Miasteczka są odprowadzane do Jeziorka Powsinkowskiego poprzez oczyszczalnię i przepompownię zlokalizowaną przy Kanale Wolickim.

Zgodnie z zapisem planu miejscowego, w rejonie planowanej trasy A2, przewidziano budowę oczyszczalni i zbiorników retencyj-

nych dla wszystkich wód opadowych odprowadzanych w kierunku południowym do Jeziorka Powsinkowskiego.

Opisana koncepcja została zaopiniowana pozytywnie przez właściwe organy miasta i stanowi podstawę szczegółowych rozwiązań technicznych i uzyskiwania pozwoleń wodno-prawnych.

Po co koordynacja?

Aby wprowadzenie zieleni w skali całego Miasteczka było możliwe w sposób planowy i konsekwentny, w trakcie całego procesu przygotowania inwestycji prowadzona jest ciągła koordynacja prac zespołów projektowych wszystkich branż, działających dla różnych inwestorów. Jej celem jest jak najpełniejsze zintegrowanie infrastruktury technicznej z koncepcją urbanistyczną i krajobrazową. Przyjęto taki system pracy, aby przestrzeń publiczna nie była poddana wyłącznie kryteriom technicznym, a jej wygląd nie był przypadkowym wynikiem przebiegu instalacji oraz ulic. Ochrona istniejących i sadzenie nowych drzew stały się zatem przedmiotem troski całego zespołu specjalistów. To infrastruktura zostaje podporządkowana wizji projektowej i priorytetowi, jakim jest wysoka jakość przestrzeni publicznych, środowiska zamieszkania i komfort użytkowników.

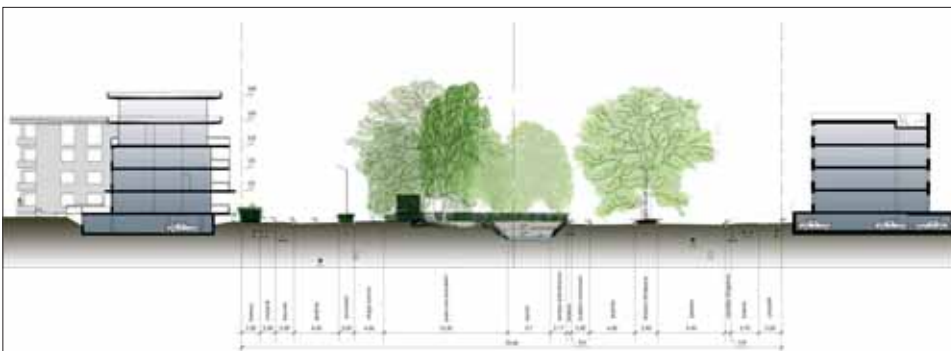
Przeciw osiedlom zamkniętym

Zasadą kształtowania zabudowy w Miasteczku jest otwartość, i jednocześnie czytelne rozdzielanie przestrzeni publicznej ulic od prywatnego terenu ogrodów we wnętrzach kwartałów. Wejścia do poszczególnych klatek schodowych w budynkach są zlokalizowane wyłącznie od strony ulic, zaś dostęp do ogrodu możliwy jest tylko z budynku. Proponowane rozwiązanie jest odmienne niż w odwróconej „tyłem do miasta” zabudowie mnożących się ostatnio osiedli zamkniętych. Taka otwartość ma na celu zapewnienie społecznej kontroli nad przestrzenią publiczną, która jest dobrem wspólnym, a nie „ziemią niczyją”. Każde z wejść do klatek posiada indywidualny numer (adres) uliczny. Sprzyja to identyfikacji mieszkańców z nowym dla nich miejscem. Ponadto, podstawowe funkcje publiczne rozmieszczono tak, aby ograniczyć konieczność korzystania z samochodu i zapewnić możliwość realizacji codziennych potrzeb w zasięgu pieszo dojazdu.

Od ogółu do szczegółu – detale zagospodarowania

Dla Miasteczka powstał przy współpracy PKZ i Biura Naczelnego Architekta Miasta katalog elementów małej architek-

tury – latarnie, ławki, słupy ogłoszeniowe, pojemniki na śmieci. Określono jednolite wzory układania nawierzchni. O zieleni nie zapomniano także na placach miejskich – oprócz drzew sadzonych w gruncie – na placach znajdują się zaprojektowane specjalnie dla Miasteczka donice z roślinnością. Czasowo wystawiane w nich rośliny egzotyczne przypominają będą dawne tradycje wilanowskiej oranżerii.



Ulica Klimczaka na odcinku Projektowana 4 – Królowej Marysieńki – przekrój z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą podziemną.



Stosowanie udogodnień dla niepełnosprawnych obowiązuje wszystkich inwestorów na terenie Miasteczka Wilanów.

Powszechna dostępność

Projektant tzw. „master planu” Miasteczka Wilanów Guy C. Perry uważa, że przy projektowaniu budynków, osiedli i miast, kryterium powszechnej dostępności jest jednym z najważniejszych, tak istotnym jak zrównoważony rozwój, funkcjonalność, elastyczność w wykorzystaniu powierzchni i estetyka. Istotne jest, że bariery dostępności można i należy wyeliminować praktycznie bez żadnych nakładów finansowych już na etapie planowania. Zastosowanie zasady dostępności obiektów i ich otoczenia od początku procesu projektowego czyni Miasteczko Wilanów przystępnym i przyjaznym. Z udogodnień dla niepełnosprawnych korzystają w zasadzie wszyscy mieszkańcy – dzieci, matki z małymi dziećmi, osoby starsze, kobiety w ciąży, osoby niosące ciężkie zakupy, a nawet młodzież jeżdżąca na rolkach.

Odwiedzając obecnie teren inwestycji, można już zauważyć pierwsze z zaplanowanych ułatwień jak np. obniżone krawężniki i chodniki na przejściach dla pieszych, płytki chodnikowe o wypukłej fakturze informujące niewidomych o przejściu dla pieszych, pasy kostki granitowej pośrodku chodników stanowiące ścieżki orientacji dla niewidomych. Ponadto, całe Miasteczko zaplanowano z dbałością o zminimalizowanie konieczności pokonywania różnicy poziomów stosując odpowiednie ułatwienia, gdzie jest to konieczne, natomiast zieleń oraz elementy małej architektury projektowane są w sposób nie ograniczający widoczności np. osobom znajdującym się na wózkach.

Miasteczko Wilanów zostało zaprezentowane jako pozytywny przykład rozwiązywania problemu dostępności podczas międzyna-

Propagując nowe podejście do projektowania dla niepełnosprawnych, firma Perry'ego – INVI przekazuje szczegółowe wytyczne architektom projektującym na terenie Miasteczka:

- rampy do budynków zlokalizowane od frontu, przy głównym wejściu – istotne dla niepełnosprawnych z psychologicznego punktu widzenia – nie są oni bowiem marginalizowani ani „spychani” na zaplecze, są jak wszyscy inni pełnoprawnymi użytkownikami przestrzeni;
- przed każdym wejściem do budynku pozioma płaszczyzna nawierzchni min. 1,5 m szerokości;
- wyjścia z budynków do ogrodów i na tarasy wprost z mieszkań na parterze – bez potrzeby pokonywania różnicy wysokości;
- stosowanie wind z nisko położonymi przyciskami;
- lokalizowanie włączników w budynkach wystarczająco nisko, aby móc dosięgnąć z pozycji siedzącej (z wózka);
- specjalne paski zapobiegające poślizgnięciu się na stopniach schodów;
- oznaczone miejsca postojowe dla niepełnosprawnych w budynkach i na zewnątrz.

rodowej konferencji „Design for All” („Projektowanie dla wszystkich”) zorganizowanej przez Stowarzyszenie Przyjaciół Integracji oraz Biuro Polityki Społecznej przy Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy. Konferencja odbyła się w Warszawie w listopadzie ubiegłego roku.

Agnieszka Kowalewska,
Alicja Kowalkowska, Czesław Kolejko