

**MICHAŁ LESZCZYŃSKI**

Politechnika Gdańska

**PIĘKNO I ENERGIA  
– DOŚWIADCZENIA Z ARCHITEKTONICZNEJ  
PRAKTYKI PROJEKTOWEJ W POLSCE**

**Abstract: Beauty and Energy – Experiences from Architectural Project Practice in Poland.** In the article the question about the issue of beauty and energy in Polish architecture is considered in the context of experience in the design of buildings and housing estates collected in the last twenty years by the Warsaw studio Grupa 5 Architekci. The conceptual, urban and architectural assumptions are illustrated by three examples representative of different, key problem issues.

**Keywords:** Housing architecture in Poland, housing estates.

### **1. Piękno i energia w architekturze**

Pytanie o piękno i energię w architekturze polskiej ostatniego ćwierćwiecza nie pozwala na prostą odpowiedź. Dynamicznie zmieniające się w tym okresie neoliberalne uwarunkowania inwestycyjne oraz tendencje głównych nurtów architektonicznych zmusiły architektów do rozwoju nowych taktyk i strategii projektowo-biznesowych<sup>1</sup>. Osiągnięte dzięki nim rezultaty są dyskusyjne, szczególnie gdy nadal uznaje się za aktualny pogląd Aalto z lat 30. *The ultimate goal of the architect... is to create a paradise. Every house, every product of architecture... should be a fruit of our endeavour to build an earthly paradise for people* [Aalto et al. 2014].

W dobie globalizacji, przenikającej się wielokulturowości i postmodernistycznej zgody na indywidualizację, doszło do zatarcia się jasnych kryteriów oceny w sztuce i architekturze, a tym bardziej urbanistyce miast. Zadanie tworzenie piękna jako rodzaju harmonii przestrzennej, ujęte zostało w 1977 r. przez Ch. Alexandra w swoisty urba-

---

<sup>1</sup> O problematyce piękna i wyzwań projektowania architektonicznego u progu XXI w. pisało wielu współczesnych teoretyków architektury, m.in. E. Kuryłowicz w eseju *Miasto jako przedmiot badań architektury* [Kuryłowicz 2008].

nistyczny język wzorów [Alexander 2008]. Przyjmuje on założenie, że piękno odczuwane jest wówczas, gdy człowiek osobiście, z zastosowaniem odpowiednich wzorców, projektuje swoje otoczenie, gdy tworzy formę wynikającą z treści jego życia.

W tym samym czasie wymierna kwestia efektywności funkcjonalnej charakteryzująca architekturę modernistyczną niemal przez cały XX wiek stała się w dzisiejszych czasach pojęciem kluczowym dzięki słowu *energia*<sup>2</sup>. Jest ono kluczem oceny, pojęciem motywującym projektantów do coraz głębszych badań, poszukiwań nowych rozwiązań zarówno technologicznych, jak i estetycznych. W ten sposób energia jako pojęcie wielokrotnie złożone wpływa na podniesienie jakości architektonicznej nowych obiektów, a tym samym na poziom świadomie kształtowanego, przyjaznego otoczenia życia człowieka. W poszerzającej się z roku na rok grupie świadomych ekologicznie osób, do których zaliczyć należy przede wszystkim elity naukowe, definicję piękna niemal utożsamia się dziś z pojęciem energooszczędności i zrównoważonym rozwojem. W ten sposób oba pojęcia *piękno* i *energia* spłoty się we współczesnym rozumieniu głównego celu pracy architekta.

## 2. Prezentacja trzech realizacji zespołów mieszkaniowych w Warszawie

### 2.1. Zmieniający się kontekst – Osiedle Strumykowa, Warszawa – Białoleka (2000 r.)

Osiedle powstało jako nowa urbanizacja na tzw. surowym korzeniu, w dalekiej dzielnicy Warszawy – Białoleka. Wizja lokalna w terenie uświadomiła projektantom fakt, że decyzja o warunkach zabudowy wydana została dla nieruchomości obejmującej teren łąki przy gospodarstwie rolnym położonym w bezpośrednim sąsiedztwie intensywnie rozwijającego się terenu mieszkaniowego. Inwentaryzacja zieleni podobna była do mapy obszaru leśnego. *Genius loci* miejsca określało kilka młodych, lecz potężnych dębów oraz ciek wodny przepływający przez teren, od którego wzięła nazwę ul. Strumykowa. Realizując ambitny program inwestycyjny dewelopera mieszkaniowego oczekującego uzyskania maksymalnej intensywności zabudowy, stworzono koncepcję pozwalającą na wpisanie założenia w kontekst miejsca określony wartościowymi elementami krajobrazu (fot. 1; ryc. 1).

<sup>2</sup> Ciekawy przyczynek do aktualnej dyskusji wokół definicji piękna we współczesnej architekturze i urbanistyce w kontekście dziedzictwa modernizmu odnaleźć można w zbiorze monograficznym *Studia KPZK*, t. CLXXX [Kostrzewska, Rembarz 2017]. Jego redaktorki proponują przeanalizowanie wartości z międzywojennej tradycji architektonicznej i urbanistycznej i odczytanie ich w nowym kontekście dzisiejszej Polski [*ibidem*]. Z. Maćków opisując przedsięwzięcie Nowe Żerniki omija słowo piękno opisując je przez proces na rzecz stworzenia zrównoważonego środowiska zamieszkania w partycypacyjnym wysiłku świadomych twórców [Maćków 2017]. Podobnie czyni J. Erbel wypowiadając się o inicjatywie społecznej dzielnicy mieszkaniowej dla miasta stołecznego Warszawa [Erbel 2017].



Fot. 1. i Ryc. 1. Koncepcja osiedla mieszkaniowego Strumykowa, 2000

Źródło: Materiały własne, *Grupa 5 Architekci* (fot. 1-6).

Projekt wykonany został na podstawie decyzji o warunkach zabudowy umożliwiającej zbudowanie niskobudżetowego osiedla w zabudowie średniowysokiej. Jego kompozycja urbanistyczna oparta została na 6 kwartałach zabudowy, każdy z nich w kształcie litery C, otwartej ku południu lub zachodowi, w taki sposób, aby umożliwić jak najlepszą operację słoneczną wewnątrz dziedzińców. Zastosowano budynki 3, 4 i 5-klatkowe.

Kręgosłupem osiedla jest przebiegająca w poprzek założenia ulica Strumykowa – ulica miejska klasy drogi lokalnej. Dopełnia ją ciąg komunikacji kołowej i pieszej biegnący doń prostopadle. Jest to wewnętrzna ulica w kształcie pętli z miejscami parkingowymi zlokalizowana w układzie wschód-zachód. W ten sposób powstała strefa publiczna osiedla. Wnętrza kwartałów – dziedzińce wyposażone w dojścia do klatek oraz place zabaw tworzą strefę półpubliczną, dostępną dla mieszkańców danego kwartału osiedla.

Inwestycja zaprojektowana została w sposób umożliwiający jej realizację etapami. Był to wymóg inwestora zakładającego realizację 30 000 m<sup>2</sup> PUM<sup>3</sup>, na ówczesnych obrzeżach warszawskiej Białołęki. Z punktu widzenia rynku sprzedaży mieszkań wymagało to podziału na 3 kolejne etapy, każdy z nich po ok. 10 000 m<sup>2</sup> PUM.

Ciekawe jest obserwowanie osiedla Strumykowa 2000 w czasie. Skala osiedla na przestrzeni 17 lat w kontekście rozwoju sąsiedztwa uległa całkowitemu przeobrażeniu<sup>4</sup>. Projektując osiedle na skraju lasu, a właściwie realizowano je w trakcie, gdy po gęstym młodym zagajniku nie pozostał ślad, a na terenie trwała budowa innych inwestycji mieszkaniowych. Dwie dekady od powstania osiedla krajobraz jest nie do poznania. Trudno odnaleźć kontekst projektu osiedla wśród wielu większych zespołów mieszkaniowych, w środku nowo powstałej dzielnicy.

Z perspektywy kilkunastu lat, mając doświadczenie z realizacji wielu innych, kolejnych osiedli mieszkaniowych powstałych w pracowni architektonicznej *Grupa 5 Architekci* można ocenić projekt Strumykowa 2000, wskazując jego wady i zalety.

<sup>3</sup> PUM – powierzchnia użytkowa mieszkania.

<sup>4</sup> Krytycznie o rozwoju przestrzennym Białołęki w ostatnich 20 dekadach, z punktu widzenia osoby nie związanej z rzeczywistością projektowo-inwestycyjną pisze socjolog J. Kusiak w książce *Chaos Warszawa* [Kusiak 2018].

Wśród zalet niewątpliwe znajduje się dostosowanie skali osiedla do skali człowieka, zastosowanie wentylacji grawitacyjnej, długie negocjacje z inwestorem, aby nie ulegać zbyt dalekiej optymalizacji i pozostawić okna drewniane, okładziny drewniane elewacji w części loggii. Krytyczna ocena tej realizacji dotyczyć może błędu polegającego na dopuszczeniu, aby dwa z sześciu dziedzińców mieszkaniowych stały się parkingiem samochodowym. Wydaje się też, że należało unikać przekroczenia liczby mieszkań w jednym kwartale powyżej 100 jednostek.

Ulica Strumykowa, znajdująca się na wschodnich obrzeżach miasta jest często pierwszym miejscem zamieszkania dla przybyszy do Warszawy z tzw. ściany wschodniej. Wychodząc z tego założenia ma spełnić podstawowe zadania: być dostępnym, bezpiecznym i relatywnie niedrogim miejscem do mieszkania. Dziś zespół Strumykowa wydaje się spełniać te oczekiwania. Prosty układ klatkowy, dostępność kwartałów zabudowy od strony zielonych dziedzińców i zorientowanie części dziennych mieszkań przede wszystkim od strony południowej i zachodniej spełniają warunki miejsca przystępnego. Dogodna komunikacja miejska w bliskiej okolicy, przestrzeń zielonych dziedzińców oraz sąsiedztwo strumyka i położonego przy nim parku okalającego osiedle powoduje, że przestrzeń publiczna najbliższego otoczenia zapewnia wysoki standard życia, codziennego funkcjonowania w obrębie dzielnicy.

## **2.2. Część wielkoskalowego założenia prywatnego – Miasteczko Wilanów, Warszawa (2005 r.)**

W ramach założenia urbanistycznego Miasteczko Wilanów, którego koncepcja polegała na stworzeniu tradycyjnej kwartałowej struktury dzielnicy mieszkaniowej na terenach Pól Wilanowskich, *Grupa 5 Architekci* wykonała projekt dwóch kwartałów o łącznej powierzchni 20 000 m<sup>2</sup> PUM.

Ideą projektu było stworzenie dwóch powiązanych ze sobą kwartałów, jednego w standardzie wysokim, leżącego wzdłuż kanału wodnego, a drugiego o standardzie średniowysokim, położonego na przyległej działce, lecz w głębi osiedla. Projekt oparty został na obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zabudowa w formie zamkniętego kwartału daje jasną zasadę rozdziału i strefowania przestrzeni. Ulice okalają kwartały, wyznaczają teren wewnętrzny osiedla. Główne elementy kompozycyjne to dwa kwartały oddzielone od siebie zielonym pasażem, spięte przestrzenią półpubliczną w pętli przechodzącej przez zielone dziedzińce wewnętrzne. Możliwość etapowania inwestycji, z której inwestor nie skorzystał, mogła być prowadzona w formie realizacji dwóch kolejnych kwartałów zabudowy.

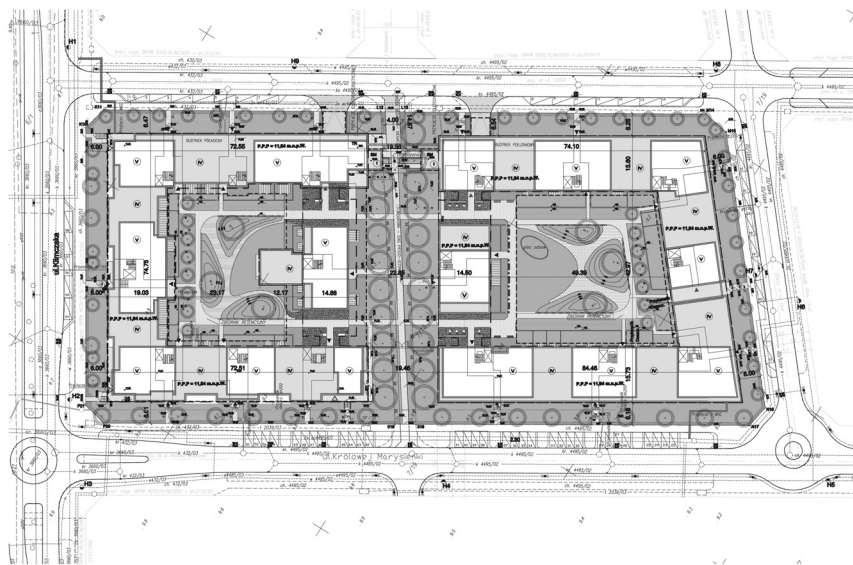
Wśród zastosowanych z założenia zasad sprzyjających tworzeniu dobrej jakości życia było ułożenie mieszkań w sposób zapewniający dobre doświetlenie i wentylowanie mieszkań (ułożenie na przestrzał lub narożnikowo). Mieszkania zwiększały swoją wielkość ku najwyższej kondygnacji, odpowiadając potrzebom komercjalizacji mieszkań, z których najdroższe znajdują się na najwyższej kondygnacji budynku

ze względu na najlepsze doświetlenie, najszerszy widok oraz możliwość korzystania z tarasu na dachu.

Kwartał o standardzie wysokim wyróżniał się jakością materiałów wykończeniowych zastosowanych przy jego budowie. Wszystkie elewacje zewnętrzne w formie ściany trójwarstwowej wykończone zostały okładziną kamienną z piaskowca. Podobnie hole windowe wykończone zostały okładzinami kamiennymi, drewnianymi, sufity z onyksu podświetlone od góry dodawały splendoru rozległym holom wejściowym. Jednocześnie skalę osiedla ukształtowały budynki mieszkalne 4-5-kondygnacyjne do 15 m wysokości trzymające w pierzei skalę człowieka. W projekcie zastosowano dużą ilość materiałów elewacyjnych naturalnych: z drewna i kamienia, a balustrad zewnętrznych ze szkła.

Poddając krytyce zespół przy ul. Sarmackiej w Miasteczku Wilanów, należy zwrócić uwagę na to, że sprawdził się podział stref dostępu na osiedlu. Mimo początkowych głosów negatywnych ze strony mieszkańców, zastosowane rozwiązanie pozostawia przestrzeń wewnętrzną dwóch dziedzińców kwartałowych powiązaną ze sobą dla kilku różnych wspólnot mieszkaniowych, kreując narastanie intymności przy wkraczaniu w głąb zespołu. Skala osiedla 4-5 kondygnacji okazała się przyjazna dla mieszkańców (ryc. 2; fot. 2 i 3).

Analizując najbliższe otoczenie osiedla należy stwierdzić, że początkowo na terenie Miasteczka Wilanów brakowało infrastruktury publicznej. Poza budynkami mieszkaniowymi i prowadzącymi doń drogami Miasteczko było puste. Brakowało



Ryc. 2. Plan zagospodarowania kwartału przy ul. Sarmackiej w Miasteczku Wilanów, Warszawa, 2004

Źródło: Materiały własne, Grupa 5 Architekci (ryc. 2-6).





Fot. 2. i 3. Architektura kwartału zabudowy przy ul. Sarmackiej w Miasteczku Wilanów, Warszawa, 2004

sklepów, usług lokalnych szkół, przedszkoli. Budowa jedynego budynku usługowego – nowego ratusza dzielnicy Wilanów została na kilka lat wstrzymana. Z czasem pojawiły się drobne usługi, sklepy, po czym szkoła i kameralne przedszkola. Osobnym zagadnieniem stała się budowa Świątyni Opatrzności – nowej ikony przestrzennej Miasteczka. Kontrowersje dotyczące zarówno skali obiektu, jak i sposobu wyłonienia zwycięskiej pracy konkursowej, a następnie realizacji innego projektu położyły się cieniem na postrzeganiu Świątyni. Parafianie zyskali jednak potrzebne miejsce kultury wraz z prestiżową instytucją, jaką jest Instytut Jana Pawła II dysponujący rozległym parkingiem. Skala kościoła, jednak nieadekwatna, jest nadal zbyt monumentalna w stosunku do otoczenia, mimo trwania na terenie Miasteczka Wilanów procesu budowlanego, skutkującego powstawaniem nowych kwartałów mieszkaniowych,

### 2.3. Fragment nowej dzielnicy

#### – Osiedle mieszkaniowe na Siekierkach w Warszawie<sup>5</sup> (2008 r.)

Urbanistyczno-architektoniczna koncepcja przestrzenna powstała na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>6</sup> z 2000 r., na zlecenie firmy Budimex Nieruchomości. Przeprowadziła ona w 2008 r. zamknięty, realizacyjny konkurs inwestorski na koncepcję nowego<sup>7</sup> założenia mieszkaniowego na Siekierkach w Warszawie Główną. nagrodę otrzymało konsorcjum firm: pracownia *Grupa 5 Architekci* (urbanistyka – dr G. Rembarz WAPG) oraz *Pracownia A90* z Warszawy. Zakres opracowania obejmował wykonanie koncepcji urbanistycznej osiedla mieszkaniowego obejmującą część architektoniczną zabudowy wybranych dwóch kwar-

<sup>5</sup> [www.grupa5.com.pl/projekty/budynki-mieszkalne/siekierkowska].

<sup>6</sup> *Uchwała Nr 496/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa – Centrum z 28 sierpnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Bartyckiej.*

<sup>7</sup> Budimex Nieruchomości sp. z o.o., 2008, Konkurs inwestorski zamknięty „na wykonanie koncepcji urbanistycznej osiedla mieszkaniowego w Warszawie położonego w rejonie ul. Bluszczańskiej, ul. Ananasowej, trasy czerniakowskiej Bis oraz koncepcji architektonicznej zabudowy dwóch obszarów MW/U20 i MW/U21”.

tałów. Lokalizacja planowanej inwestycji znajduje się w Warszawie w rejonie wyznaczonym ulicami Bluszczańską, Ananasową, Trasą Siekierkowską oraz planowaną wówczas trasą tzw. Czerniakowską Bis.

Koncepcja konkursowa nie została jednak wdrożona. Przedłużające się wykupy terenów inwestycyjnych oraz odłożenie publicznej realizacji ulicy głównej założenia tzw. Czerniakowskiej Bis zbiegło się z załamaniem na rynku inwestycyjnym spowodowanym kryzysem światowym. Do inwestowania na tym terenie powrócono po latach w zmienionych uwarunkowaniach rynkowo-organizacyjnych uniemożliwiających realizację całościową wyników konkursu.

Ideą koncepcji z 2008 r. było wykształcenie spójnego przestrzennie zespołu zabudowy o zróżnicowanym programie użytkowym. Odpowiadać miał on *ego* zawartej w planach miasta wizji stworzenia w tym miejscu nowej, wielkomiejskiej dzielnicy. Kluczowe dla inwestora stało się zaproponowanie w założeniu systemu, zróżnicowanych, miejskich w charakterze przestrzeni publicznych dopełnionych układem kameralnych przestrzeni półpublicznych i prywatnych. Innowacją było uzyskanie elastyczności wyboru kolejności realizacji etapów inwestycyjnych, z jednoczesnym utrzymaniem wymaganych w MPZP sztywnych pierzei nowej zabudowy. Główną trudnością planowania urbanistycznego w rejonie Siekierki było to, że obszar objęty konkursem obejmował zasadniczo przypadkowy fragment planu miejscowego. Granice własności terenów nie pokrywały się z liniami regulacyjnymi wyznaczanymi przez plan miejscowy. Dodatkowo teren Budimexu pozostawał rozcięty przez miejską dwupasmową trasę szybkiego ruchu. Zadanie utrzymania zapisów MPZP kolidowało istotnie z koniecznością stworzenia założenia mającego funkcjonować jako logiczna przestrzenna całość, zarówno po całkowitym zakończeniu realizacji, jak i na każdym jego etapie inwestycyjnym (ryc. 3-7).



Ryc. 3. Zakres konkursu architektoniczno-urbanistycznego na tle fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Ryc. 4. Wizualizacja – projekt konkursowy Siekierkowska w Warszawie, 2012





Wykształcenie ciągłości przestrzeni publicznych łączących obie części osiedla w poziomie parteru oraz w postaci zintegrowanych z nią nadziemnych kładek pieszo-rowerowych stało się głównym założeniem urbanistycznym koncepcji. Jego przyjęcie miało minimalizować niekorzystne skutki rozcięcia planowanego nowego założenia urbanistycznego na dwie jednostki, projektowaną nową, zbiorczą ulicą miejską. Niwelacji tej narzuconej planami miejskimi cechy dzielnicy – niekorzystnej z punktu widzenia odbioru założenia jako całości oraz codziennej jakości życia mieszkańców służyć miała również reinterpretacja kompozycji urbanistycznej, w której kluczową rolę miały odgrywać cztery place miejskie. Spinały one przestrzennie główne części nowego założenia w węzłowych punktach ciągów komunikacyjnych (punkty deformacji siatki ulicznej). Zaproponowano dla nich zróżnicowany program funkcjonalno-przestrzenny, dzięki czemu uzyskały one odpowiedni potencjał do wpisania się w system ogólnomiejskich przestrzeni publicznych. Nowe wizytówki dzielnicy i miasta uzyskały następujące robocze profile: (1) Plac Lampion: przy wjeździe na osiedle jest punktem orientacyjnym, tu znajduje się przesiadkowy przystanek autobusowy oraz kubiczny obiekt stanowiący altanę, zadaszenie, miejsce gdzie zaczyna się kładka piesza łącząca nad główną ulicą dwie części osiedla, brama stanowi jednocześnie bramę wjazdową na osiedle; (2) Plac Centralny: w centralnej części osiedla zbiegu dwóch przecinających się arterii przebiegających przez osiedle. Jest to plac wznoszący się do zielonej kładki prowadzącej do placu centralnego z zachodniej części osiedla. Przy placu znajdują się usługi; (3) Plac Miejski: u zbiegu dwóch ulic wewnątrz osiedla – plac z usługami oferujący atmosferę „kawiarnianą” służącą popołudniowej, a szczególnie niedzielnej rekreacji o charakterze miejskim; (4) Plac Wodny – usytuowany u północnego skraju terenu konkursowego, wpisujący się w układ zieleni rekreacyjnej przenikającej wewnętrzną półpubliczną, mieszkalno-sąsiedzka stronę założenia. Podkreśleniu znaczenia placów dla kompozycji urbanistycznej służy również lokalizacja budynków usługowych w ich sąsiedztwie. Wyróżniają się one zarów-



Ryc. 6. Wizualizacja – projekt konkursowy Siekierkowska w Warszawie, 2012

no kubaturą, jak i indywidualną architekturą, co dodatkowo staje się czytelne dzięki odpowiedniej ekspozycji w układzie całego osiedla (przedpole widokowe),

Wysokość zabudowy została zróżnicowana, począwszy od 6. kondygnacji budynku schodzą do 3 kondygnacji; zróżnicowanie zabudowy w zależności od odległości od głównej i wchodzenie w głąb przestrzeni prywatnej wewnątrz kwartałów. Największe i najbardziej zwarte w formie budynki usytuowane zostały wzdłuż arterii komunikacyjnych. Wraz z oddalaniem się od ulicy zabudowa rozrzedza się. Pierzeje tracą swą konsekwentną zwartość. Podobnie dzieje się z intensywnością zabudowy: mniejsza intensywność wiąże się z odmiennym traktowaniem przestrzeni pomiędzy budynkami (publicznej i prywatnej) oraz ze zróżnicowaniem stosowanych materiałów (zarówno elewacyjnych, jak i wchodzących w skład zagospodarowania terenu). W miejscach najbardziej odległych od ulicy głównej zabudowa rozrzedza się, forma kwartałowa ustępuje miejsca zabudowie willi miejskich, na terenie najbardziej oddalonym od arterii komunikacyjnej występuje zabudowa jednorodzinna.

W opracowanej dla założenia typologii budynków mieszkalnych uzyskano połączenie koniecznej typizacji i jednorodności zespołu z szeroką ofertą indywidualizacji architektonicznej (np. przez kształtowanie fasad). Typologia obejmowała budynki: trzy/dwuklatkowe proste, trzyklatkowe w kształcie litery „L”, trzyklatkowe z łącznikiem, dwuklatkowe z łącznikiem, jednoklatkowe małe domy wielorodzinne.

Inspiracją dla kształtowania zieleni i tworzenia wnętrza kwartałów stał się zastany układ podziału działek rolno-ogrodowych czytelny na zdjęciu satelitarnym. Roślinność uczytelniła pasmowy układ dawnych podziałów geodezyjnych. Idea projektantów odnośnie do kształtowania zieleni miała na celu uszanowanie tej pozostałości oraz wydobyć w przestrzeni osiedla dwóch, ledwo już uchwytnych, elementów krajobrazu. Po pierwsze, wąskich poprzecznych pasów różnorodnej (choćby pod względem kolorystycznym) roślinności, po drugie, pozostałości po dawnych sadach, jeszcze gdzieś widocznych dzięki pasmowym, regularnym nasadzeniom, wzdłuż których zaproponowano poprowadzenie ścieżek pieszych.

Budowaniu spójności i wyrazistości rozczłonkowanego założenia służy działanie na poziomie detalu architektonicznego. Jest nim powtarzalny element detalu o kształcie sześciianu tzw. kubik. W przestrzeniach publicznych pojawia się on w rozmaitych skalach, połączeniach, kontekstach, zestawieniach materiałowych, ma różne zastosowania i funkcje. Prostota tej formy oraz wielość konwencji, w jakich można ją stosować sprawia, że element identyfikujący osiedle – kubik jest łatwo zapamiętywany, a jego powtarzalność w przestrzeni szybko zauważana.

Osiedle Siekierkowska wciąż nie jest zrealizowane. Trwają kolejne prace planistyczne, opóźnia się realizacja głównej arterii komunikacyjnej – ul. Czerniakowskiej Bis. Właściciel terenu Budimex Nieruchomości podzielił obszary i zleca prace kolejnym pracownikom. Do pracowni *Grupa 5 Architekci*, w wyniku wygranego kolejnego konkursu trafił projekt jednej z części terenu: osiedle Wiślany Mokotów. Zasadniczy kształt zabudowy – skala budynków, liczba klatek schodowych, generalne założenia



Ryc. 7. Wizualizacja Osiedla Wiśłany Mokotów, część założenia Siekierkowska, Warszawa, 2016

kompozycyjne pozostają stałe, jak zostały określone w konkursie z 2008 r. i zapisach obowiązującego MPZP. Aktualizacji uległy parametry wynikające z zapotrzebowania rynku mieszkaniowego, co uwzględnione zostaje bezdyskusyjnie w obecnie realizowanych projektach architektonicznych. Struktura mieszkań została dostosowana do potrzeb obecnych (nieco niższa średnia powierzchnia mieszkań, zmiana zapotrzebowania na liczbę mieszkań dwu- i trzypokojowych). Możliwe jest zastosowanie większych powierzchni otwarc okiennych, szerszych portefenetrów czy zastosowanie szklanych balustrad balkonowych, co istotnie zmienia możliwości kształtowania wyrazu architektonicznego budynków. Zmianie uległa również świadomość dewelopera, który większą niż dekadę temu uwagę przywiązuje do przestrzeni publicznej dedykowanej mieszkańcom. Możliwa jest pełniejsza realizacja wizji konkursowej z 2008 r. zakładającej stworzenie wysokiej jakości przestrzeni półpublicznej i sąsiedzkiej – budowane są ciekawsze i rozleglejsze strefy placów zabaw i miejsc wypoczynku.

### **Podsumowanie: ewolucja 3 projektów – wnioski po latach**

Stawiając ponownie pytanie o piękno i energię w powyżej opisanych osiedlach mieszkaniowych – należy rozważyć kwestię czy obecnie działające już od wielu lat osiedla Strumykowa i Wilanów spełniają postulat świadomie zaprojektowanego otoczenia, których forma wynikła z pogłębionej analizy jego treści. Tylko pozytywna odpowiedź uprawnia do uznania ich za zgodne z wytycznymi języka wzorów – idei piękna według Ch. Alexandra. Czy zatem dzisiejsze rozumienie piękna nie jest opi-

sem świadomie zaprojektowanego otoczenia, które stało się miejscem, sprawiającym że człowiek czuje się w nim dobrze i opisuje je jako swoje miejsce na ziemi?

Reasumując można z powodzeniem stwierdzić, że na przestrzeni ostatnich dwóch dekad założenia ideowe, jakie przyświecają projektowaniu wielorodzinnych struktur mieszkaniowych nie uległy większym zmianom. Podlegają jednak procesowi aktualizacji i dostosowania do nowych potrzeb mieszkańców. Istotnym przemianom natomiast uległy i nadal ulegają możliwości wdrażania ideałów piękna, rozumianych jako tworzenie zrównoważonego środowiska zamieszkania.

Z roku na rok mamy do czynienia z coraz bardziej świadomymi odbiorcami mieszkań. Rozwija się szczególnie praktyczny wymiar oczekiwań, optymalizacja powierzchni mieszkalnej do niezbędnych minimalnych potrzeb, tak aby ograniczyć kredyt mieszkaniowy. Doświadczenia kredytobiorców, nie tylko tzw. frankowiczów<sup>8</sup> prowadzą do zweryfikowania potrzeb i oczekiwań, mieszkania stają się coraz bardziej „szyte na miarę”. Trwa wiara w dążenie do świadomego projektowania zrównoważonego środowiska zamieszkania przyszłych mieszkańców. Zmianie ulega styl życia młodych lokatorów, zwiększa się rola komunikacji rowerowej i publicznej oraz ciągów pieszych i placów zabaw.

*Piękno* jest dziś pojęciem postrzeganym bardziej pragmatycznie niż idealistycznie, choć coraz większe znaczenie ma jakość bezpośredniego otoczenia budynków, krajobraz naturalny i bliskość terenów rekreacyjnych. Zwiększa się wartość charakteru relacji sąsiedzkich. Kontakty społeczne, przekładają się z czasem na wspólne tworzenie i konsultowanie projektów obywatelskich dotyczących wspólnych przestrzeni w mieście. To daje kolejny nowy wymiar pojęciu *energii* będącej źródłem dalszego rozwoju, dalszej ewolucji standardów życia, a w konsekwencji standardów nowych projektowanych zespołów mieszkalnych.

## Literatura

- Aalto A., Eisenbrand J., Kries M. (red.), 2014, *Alvar Aalto: Second Nature*. Vitra Design Museum.
- Alexander Ch., 2008, *Język wzorców*. Gdańsk.
- Erbel J., 2017, *Warszawska Stolica Społeczna – stołeczna polityka mieszkaniowa w nowej odsłonie*, [w:] *Światło, Powietrze Słońce, Dziedzictwo modernistycznej myśli urbanistycznej w kontekście kształtowania środowiska zamieszkania*, M. Kostrzewska, G. Rembarz (red). Studia KPZK PAN, t. CLXXX, Warszawa.
- Grupa 5 Architekci, 2008, praca konkursowa „Projekt mieszkaniowy na Siekierkach w Warszawie”, Inwestor: Budimex Nieruchomości sp. z o.o.
- Grupa 5 Architekci, 2008, praca konkursowa na wykonanie „konceptu urbanistycznej osiedla mieszkaniowego w Warszawie położonego w rejonie ul. Bluszczańskiej, ul. Anana-

<sup>8</sup> O ciekawej diagnozie kondycji społecznej zbudowanej na analizie doświadczeń kredytobiorców pisze F. Springer w swoim bestsellerze *13 Pięter* [Springer 2015].

- sowej, trasy czerniakowskiej Bis oraz koncepcji architektonicznej zabudowy dwóch obszarów MW/U20 i MW/U21”.
- Grupa 5 Architekci, 2016, prac konkursowa „Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinny z usługami przy ul. Ananasowej w Warszawie”, Inwestor: Budimex Nieruchomości sp. z o.o..
- Kostrzewska M., Rembarz G. (red), 2017, *Światło, Powietrze Słońce, Dziedzictwo modernistycznej myśli urbanistycznej w kontekście kształtowania środowiska zamieszkania*. Studia KPZK PAN, t. CLXXX, Warszawa.
- Kostrzewska M., Rembarz G., 2017a, *Licht, Luft, Sonne und Farbe – Ucząc się dziś od Gustava Oelsnera*, [w:] *Światło, Powietrze Słońce, op. cit.*
- Kuryłowicz E., 2008, *Miasto jako przedmiot badań architektury*, [w:] *Miasto jako przedmiot badań naukowych w XXI wieku*, B. Jałowiecki (red.). EUROREG.
- Kusiak J., 2018, *Chaos Warszawa*. Fundacja Bęc Zmiana.
- Maćków Z., 2017, *Nowe Żerniki. Osiedle Europejskiej Stolicy Kultury*, [w:] *Światło, Powietrze Słońce, op. cit.*
- Projekt budowlany budynku południowego przy ul. Sarmackiej 9 w Warszawie*, Inwestor: Wilanów Investment sp. z o.o. autor: Grupa 5 Architekci, 2016.
- Springer F., 2015, *13 Pięter*. Wyd. Czarne.
- Uchwała Nr 496/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z 28 sierpnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Bartyckiej*.