

Anna MAJEWSKA\*

## PROBLEMY REURBANIZACJI POSTINDUSTRIALNYCH DZIELNIC MIAST – PRZYKŁAD WARSZAWSKIEGO KAMIONKA

### RE-URBANIZATION PROBLEMS OF POST-INDUSTRIAL DISTRICTS OF CITIES – A CASE STUDY OF WARSAW'S KAMIONEK

Nr DOI: 10.25167/sm2017.026.07 s. 95–112

**STRESZCZENIE:** Zmiany technologiczne w produkcji przemysłowej, jakie można było zaobserwować już od lat 80. XX w., spowodowały konieczność restrukturyzacji dawnych terenów przemysłowych. Obszary te, choć zdegradowane przestrzennie, są często atrakcyjnie położone względem pozostałej części miasta. W wyniku odzyskiwania miejskich terenów poprzemysłowych chronimy przestrzeń dotąd niezabudowaną, co jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Udana reurbanizacja musi łączyć działania interdyscyplinarne – od reaktywacji zdegradowanych gleb poprzez ochronę wartości kulturowych postindustrialnego dziedzictwa do tworzenia nowych zespołów mieszkalno-usługowych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Jednym z takich obszarów jest warszawski Kamionek. Brak uchwalonego planu miejscowego umożliwia jego chaotyczną zabudowę. Następuje proces gentryfikacji dzielnicy i zagubienie lokalnej tożsamości.

**SŁOWA KLUCZOWE:** Kamionek, reurbanizacja, rewitalizacja, krajobraz kulturowy

**ABSTRACT:** Technological changes in the industrial production, which can be observed since the 1980s, have brought a necessity of restructuring former industrial areas. These areas, although spatially degraded, are very often attractively located in comparison with the rest of the city. As a result of reclaiming former industrial areas we protect space which has not been built-up so far, which is in agreement with the principles of sustainable development. A successful re-urbanization process has to combine interdisciplinary operations from degraded soils reactivation through protection of the cultural values of the post-industrial legacy to create new residential-services groups and interesting public spaces. One of such areas is Kamionek – a self-governing district of Warsaw. The lack of adopted local plan causes its chaotic development. The process of district gentrification and a loss of its local identity have been under way.

**KEY WORDS:** Kamionek, re-urbanization, revitalization, cultural landscape

---

\* Politechnika Warszawska, Wydział Geodezji i Kartografii, Katedra Gospodarki Przestrzennej i Nauk o Środowisku Przyrodniczym, e-mail: amajewska@gik.pw.edu.pl.

## Wprowadzenie

Rozwój miasta „do wewnątrz” i wykorzystanie terenów już zaopatrzonych w infrastrukturę techniczną oraz położonych korzystnie względem centrum miasta, jakimi są często tereny poprzemysłowe, jest obecnie ważną wytyczną polityki miejskiej (Skalski 2000, s. 36). „Przywracanie do życia” zdegradowanych dzielnic miejskich poprzez wzmacnianie ich funkcji mieszkaniowo-usługowej, a także „ożywienie społeczno-gospodarcze” zwiększające ich potencjał rozwojowy (m.in. kulturowy), nazywane jest rewitalizacją (Skalski 2000, s. 33, Lorens 2007, s. 8). W odróżnieniu od rewitalizacji starych dzielnic miejskich i rehabilitacji socjalistycznych blokowisk przekształcenia zmierzające do ponownego wykorzystania zainwestowanych terenów miejskich, jakimi są tereny poprzemysłowe, można nazwać restrukturyzacją (Domański 2000, s. 109). Jest to też działanie wpisujące się w szeroko rozumianą „odnowę miast”, które wiąże się m.in. z koniecznością przebudowy niesprawnych systemów komunikacji miejskiej, kształtowaniem przestrzeni publicznych i terenów otwartych, tworzeniem nowych miejsc pracy i zespołów usługowych (Ptaszycka-Jackowska 2000, s. 16). Odnowa miasta powinna też opierać się na ochronie wartości kulturowych i lokalnej tożsamości, dbaniu o zachowanie historycznych relikwów świadczących o rozwoju przestrzennym obszaru, zachowanie wartościowych zespołów zabudowań i ich otoczenia, a także obszarów krajobrazowych kształtujących strukturę przestrzenną miasta (Pawłowska, Swaryczewska 2002, s. 33). W skali urbanistycznej rozwiązania projektowe powinny też wdrażać zasady środowiska zrównoważonego, które są jednym z elementów szeroko zintegrowanej strategii, uwzględniającej lokalny, regionalny i globalny wpływ przekształconych obszarów na: glebę, powietrze, roślinność, faunę oraz ludzką populację (Ryńska 2012, s. 29).

Udana reurbanizacja obszarów poprzemysłowych, czyli nadanie im nowej jakości i stworzenie dobrych warunków do pracy i zamieszkania, musi łączyć działania interdyscyplinarne, od reaktywacji zdegradowanych gleb poprzez ochronę wartości kulturowych zabytków postindustrialnych do tworzenia nowych zespołów mieszkalno-usługowych i atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Nowe dzielnice „zrównoważone” powinny też uwzględniać energooszczędne i chroniące środowisko technologie oraz innowacyjne rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne (w tym ograniczenia transportu indywidualnego na rzecz ekologicznego zbiorowego), ochronę lokalnej tożsamości, poprawę ładu przestrzennego, właściwą intensywność i formy zabudowy, rozwiązanie problemów społecznych (jakość życia, bezpieczeństwo, bezrobocie, wykluczenie społeczne) (Charlot-Valdieu, Outrequin 2011, s. 102). Realizację programów rewitalizacyjnych zapewniają w krajach Unii Europejskiej instrumenty urbanistyki operacyjnej, jak np. dobrowolne przystępowanie inwestorów do inwestycji w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego i stworzenie spójnego centrum operacyjnego rewitalizacji w powiązaniu z władzą samorządową. Sukces działań mierzy się stopniem „pobudzenia przekształceń zewnętrznych” w trakcie operacji i po jej zakończeniu (Skalski 2000, s. 44). Uwolnione tereny poprzemysłowe stanowią obszar działań plani-

stycznych w koncepcjach rozwojowych wielu miast europejskich, jak m.in. Hafencity w Hamburgu, Vastra Hamnen i Bo01 w Malmö, dzielnica Poblenou w Barcelonie czy l'Union w Lille.

W Polsce, mimo braku wystarczających środków finansowych na tak kompleksowe działania, jakie prowadzą nasi sąsiedzi, również prowadzone są liczne przedsięwzięcia dotyczące restrukturyzacji terenów przemysłowych (np. Kraków – Fabryka Solway, Gdańsk – Wyspa Spichrzów, Szczecin – tereny poportowe, Gliwice – Komplex Węglowy, Wałbrzych – Stara Kopalnia, Chorzów – Stalownia, liczne obiekty w Łodzi).

W Warszawie znaczna część terenów przemysłowych położona jest po praskiej, prawej stronie Wisły, gdzie w drugiej połowie XIX w. przeniesiono infrastrukturę uciążliwą dla mieszkańców „lepszey”, lewej strony miasta (m.in. targowiska, rzeźnie, młyny i składowiska). Praskie zakłady funkcjonowały do lat 90. XX w., jednak po transformacji ustrojowej wiele z nich okazało się nierentownych. Proces zamykania i upadania fabryk pozbawił prażan licznych miejsc pracy i pozostawił zdegradowane tereny, które obecnie podlegają silnej presji urbanizacyjnej. Jednym z takich obszarów jest praski Kamionek<sup>1</sup>. Postindustrialne zabytki graniczą tu z dawnymi czynszowymi kamienicami i nowymi „apartamentowcami”. Powstało tu też tzw. Soho Factory, nowy zespół kulturalny stolicy. Uchwalony w 2015 r. Zintegrowany Program Rewitalizacji dla m.st. Warszawy na lata 2015–2022 określa 749 ha Pragi-Południe (33,5% powierzchni dzielnicy i 0,15% powierzchni Warszawy) jako obszar kryzysowy, przewidziany do rewitalizacji. Podobszar priorytetowy, o powierzchni 88 ha, obejmuje znaczną część Kamionka. Jako potencjał tego rejonu wymieniane są w Programie m.in.: zachowany układ urbanistyczny, wartości kulturowe, bliskość centrum, dostępność usług, jako zagrożenia natomiast – degradacja wartościowych obiektów i niedostosowanie przemian środowiskowych do tempa urbanizacji. Brak uchwalonego planu miejscowego jest jednym z powodów, że nowe zagospodarowanie często stanowi obcy element struktury fizjonomicznej tego obszaru. Powoli następuje proces gentryfikacji dzielnicy i zagubienie lokalnej tożsamości.

Celem przeprowadzonych badań jest analiza przemian przestrzennych, jakie zaszły na omawianym terenie po 1990 r. oraz wyznaczenie kierunków przekształceń i możliwych rozwiązań naprawczych w celu reurbanizacji tego obszaru, na podstawie endogenicznych walorów miejsca i zasad ładu przestrzennego.

Przyjęta metoda pracy to analiza istniejącego zagospodarowania w celu oceny potencjału rozwojowego rejonu Kamionka oraz jego wartości kulturowych niezbędnych do ich zachowania. W pracy skupiono się na aspektach przestrzennych (urbanistyczno-kulturowych) tego rejonu. Kwestie społeczne nie zostały przeanalizowane.

---

<sup>1</sup> Kamionek położony jest w dzielnicy Praga-Południe, która ma powierzchnię 2238 ha, 178 309 mieszkańców. Dzieli się na osiedla: Gocław, Grochów (Centrum, Kinowa Południe i Północ), Kamionek, Przyczółek Grochowski i Osiedle Saska Kępa (dane statystyczne Urzędu Dzielnicy Praga-Południe).

## Kierunki przekształceń terenów przemysłowych i przykładowe doświadczenia zagraniczne

Rozwój terenów przemysłowych wiąże się z rewolucją przemysłową, która przyczyniła się do gwałtownej industrializacji i urbanizacji miast. Na przełomie XIX i XX w. nowo powstające zakłady przemysłowe lokalizowano na terenach o dobrych warunkach topograficznych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, znajdujących się w sąsiedztwie dogodnych połączeń komunikacyjnych (Słodczyk 2003, s. 155–156). Miejsca te były silnym magnesem przyciągającym potencjalnych pracowników (przybywających ze wsi w poszukiwaniu pracy). W okolicach fabryk powstawały więc liczne osiedla dla nowej warstwy społecznej – robotników, tworząc załężki miast i dzielnic przemysłowych. Zabudowa przyfabryczna miała zróżnicowany standard, od wzorcowych osiedli domów z ogródkiem po tanie kolonie bez uzbrojenia i wygod (Gorgoń, Gasidło, Kamiński 2007, s. 178).

Po drugiej wojnie światowej przemysł przeżył swój rozkwit, powstały liczne zakłady produkcyjne i wydobywcze (nowe oraz na gruncie zakładów przedwojennych) – na obrzeżach miast, ale często w ścisłym powiązaniu z dzielnicami mieszkaniowymi, które powiększając swoje powierzchnie, włączały tereny zakładów w obszary śródmiejskie. Stopniowo, wraz z rosnącymi rozmiarami zakładów i rozwojem transportu samochodowego, a także wzrostem świadomości ekologicznej społeczeństwa, wiele zakładów przeniosło się na obrzeża struktur miejskich, w pobliżu arterii komunikacyjnych, uwalniając tereny miejskie. Stare zabudowania przemysłowe w strefach śródmiejskich początkowo wykorzystywano jako obiekty produkcji lekkiej, nieuciążliwej, czy też w wielu wypadkach jako obiekty militarne. Jednak już pod koniec lat 60. XX w. można zaobserwować symptomy załamania się produkcji przemysłowej, spowodowane m.in. przez kryzys paliwowy oraz wprowadzenie nowych technologii (m.in. automatyzację, robotyzację). Postępująca dezindustrializacja spowodowała, że podaż terenów przemysłowych w miastach „wzrosła nagle na skalę przekraczającą możliwości ich szybkiego zagospodarowania” (Domański 2000, s. 107). W Polsce problem ten nasilił się w wyniku zmian transformacyjnych, w tym globalizacyjnych, kiedy to rodzima produkcja przestała być opłacalna i korzystniejszy był import towarów. Tereny przemysłowe w miastach, gdzie nie prowadzi się już produkcji przemysłowej, są nieużytkowane, wykorzystywane ponownie do nowych celów produkcyjnych lub wykorzystywane do celów pozaprodukcyjnych<sup>2</sup>, a ich restrukturyzacja może prowadzić do różnych celów (skutków) (Domański 2000, s. 114–116), wśród których ważniejszymi są:

- cele ekonomiczne (tworzenie miejsc pracy, podatki, poprawa wizerunku miasta),
- cele społeczne (poprawa warunków życia mieszkańców, tworzenie nowych terenów mieszkaniowo-usługowych, tworzenie obszarów rekreacyjnych),

---

<sup>2</sup> Bolesław Domański (2000) określa takie obszary jako te, które przestały być miejscem produkcji lub przestały pełnić funkcje pomocnicze dla tej produkcji w obrębie zakładów przemysłowych (np. magazynowo-składowe, transportowe, administracyjne), łącznie z obszarami niedokończonych inwestycji przemysłowych.

- ochrona zabytków poprzemysłowych jako ochrona narodowego dziedzictwa,
- cele ekologiczne (eliminacja negatywnych oddziaływań na środowisko i powiększenie terenów zieleni miejskiej, ochrona nowych terenów przed urbanizacją),
- cele przestrzenne – kształtowanie nowego ładu przestrzennego miasta.

Jednym z pierwszych krajów, które zmierzyły się z problemem restrukturyzacji przemysłu, były Niemcy. Już w latach 60. XX w. przystąpiono do rewitalizacji Zagłębia Ruhry i Saary oraz zagłębia węgla brunatnego w pobliżu Kolonii. Spektakularnym przedsięwzięciem było przekształcenie terenów poprzemysłowych i pogórnich w park krajobrazowy, realizowane w ramach IBA Emscher Park 1989–1999, którego jednym z głównych celów było zbudowanie pozytywnych interakcji pomiędzy społecznymi, technicznymi i naturalnymi składnikami środowiska życia człowieka (Gasidło 1998, s. 56). Ciekawym urbanistycznie przedsięwzięciem w skali Niemiec była budowa nowej dzielnicy Hamburga – Hafencity (2000 r.) na terenach wyspy magazynowo-portowej Grasbroock (rysunek 1). Teren inwestycji o powierzchni 157 ha został zagospodarowany według spójnego masterplanu. Powstały tu: zabudowa mieszkaniowo-usługowa (12 tys. mieszkań), biurowce (45 tys. nowych miejsc pracy), bulwary, promenady, placówki kultury, muzea, przestrzenie publiczne. Nową ikoną Hamburga staje się budynek Elbphilharmonii – sali koncertowej i operowej. Zadbano też o ochronę dziedzictwa kulturowego i zachowanie postindustrialnego charakteru dzielnicy (m.in. zachowane dźwigi i infrastruktura portowa), a magazyny portowe Speicherstadt (wpisane na listę UNESCO) poddano rewitalizacji, adaptując je do nowej funkcji (m.in. Muzeum Morskie). Projekt ten powiększył śródmieście Hamburga o ok. 40 ha (Meyhofer 2014).

Realizacją dobrze wpisującą się w ideę zrównoważonego rozwoju była restrukturyzacja dawnych terenów stoczniowych firmy Kockums na polderze Västra Hammen w Malmö. Po zamknięciu stoczni i zakładów Saab-Scania (1990 r.) rozpoczęto prace rewitalizacyjne i zdecydowano o realizacji eksperymentalnej wystawy mieszkaniowej pod hasłem „miasto przyszłości, ekologicznie samowystarczalne, przyjazne dla miesz-



Rys. 1. Hamburg Hafencity – nabrzeże Am Sandtorkai/Dalmanndai, w tle dźwigi portowe i budynek filharmonii, który powstał w miejscu dawnego spichrza kakao, oraz zabudowa Västra Hammen na pirsie portowym nawiązująca do portowego charakteru miejsca

Źródło: fot. A. Majewska 2015.

kańców”. Wystawa Bo01, która odbyła się w 2001 r., objęła teren ok. 30 ha i pokazała, w jaki sposób można projektować zabudowę przyszłości z wykorzystaniem w 100% energii odnawialnej (ciepło z energii geotermalnej i słonecznej, a elektryczność z elektrowni wiatrowych), z przyjazną środowisku gospodarką odpadami i wodą. W aspekcie przestrzennym zaprojektowano harmonijne osiedle z atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi i terenami rekreacyjnymi. Wykorzystano lokalne materiały i kolorystykę (kamień, drewno). Na całym terenie ograniczono ruch kołowy z preferencją dla pieszych, rowerów i komunikacji zbiorowej. Dla całego terenu Västra Hammen stworzono też ramowy *masterplan*, z głównymi wytycznymi realizacji zabudowy, według którego projektowane są poszczególne jej kwartały (*Quartiers durables...* 2005, s. 37–45).

## Determinanty rozwoju przestrzennego Kamionka

### Rys historyczny

Praga, od czasu powstania pierwszych struktur miejskich na tym obszarze, nigdy nie pełniła funkcji stołecznych i faktycznie nie stanowiła integralnej części śródmieścia. W całej swojej historii była zapleczem przemysłowym Warszawy i źródłem jej zaopatrzenia (Rymkiewicz 2002, s. 143). Rozwój Kamionka, jak całych terenów praskich, nastąpił dopiero w XIX w. i był mocno związany z budową trzech linii kolejowych: Petersburskiej (1863 r.), Terespolskiej (1866 r.) i Nadwiślańskiej (1871 r.), a także z budową mostu przez Wisłę, tzw. Kierbedzia (1884 r.), łączącego obie części Warszawy. Były to też główne czynniki lokalizacji przemysłu na tym właśnie terenie, co wzmocniło rozwój handlu pomiędzy Warszawą a Cesarstwem Rosyjskim (Sołtan 2006, s. 20). Jako jedna z pierwszych powstała w 1877 r. Warszawska Fabryka Stali<sup>3</sup>, największa fabryka w tym rejonie, co stymulowało lokalizację innych praskich zakładów przemysłowych. Obszar Kamionka, który początkowo należał administracyjnie do Pragi-Północ, został włączony do Warszawy w 1889 r., a po powiększeniu granic miasta w 1916 r. przyłączony wraz z Saską Kępą do nowej dzielnicy Grochów (zajmowała ona obszar zbliżony do dzisiejszej Pragi-Południe). W strukturze przestrzennej tego rejonu można było w okresie międzywojennym wyodrębnić trzy morfologiczne jednostki: Stary Grochów (mieszkalno-usługowy), Kamionek (przemysłowy i mieszkaniowo-usługowy) oraz Saską Kępę (mieszkalniową – rezydencjalną), pomiędzy którymi znajdował się Park Skaryszewski. Głównym elementem krystalizującym była ul. Grochowska (dawny Trakt Brzeski), łącząca się od zachodu z główną ulicą Pragi – Targową. Cały układ połączony był z lewobrzeżną Warszawą przez most ks. Józefa Poniatowskiego (1914 r.) oraz al. Waszyngtona (1930 r.).

Okres XIX i XX w. to czas szybkiego rozwoju Kamionka. Pierwszym zakładem na jego terenie była manufaktura sukiennicza (ok. 1820 r.), potem powstały niewielkie

---

<sup>3</sup> Przy ul. Stalowej, na terenie Nowej Pragi; największy wówczas zakład przemysłowy w Warszawie, wytwarzający 87% szyn w Królestwie Polskim.

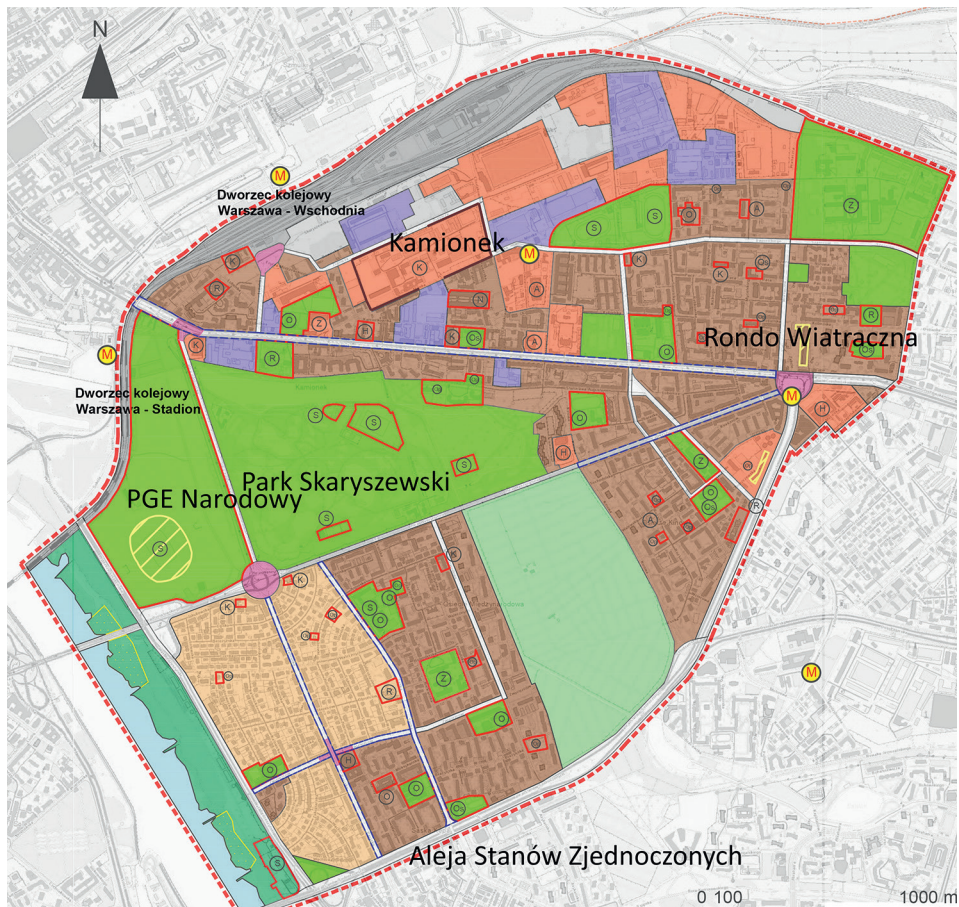
zakłady tkackie i tytoniowe. W drugiej połowie XIX w. lokalizowano tu dalsze, nowoczesne jak na owe czasy, liczne obiekty fabryczne (także z willami właścicieli, kamienicami czynszowymi czy domami dla kadry wyższej). Architektura tych zespołów to rozwiązania typowe dla ceglanych obiektów przemysłowych XIX w., które uzupełniły w okresie międzywojennym rozwiązania modernistyczne. Obiekty fabryczne Grochowa i Kamionka w większości przetrwały drugą wojnę światową. W czasie gospodarki socjalistycznej stopniowo zakłady upaństwowiano (często pozbawiając właścicieli prawa wstępu i wysiedlając ich z domów). Powojenny rozwój to rozbudowa i lokalizacja kilku nowych zakładów przemysłowych, takich jak np. drukarnia przy ul. Mińskiej czy Zakłady Wytwórcze Urządzeń Telefonicznych – ZWUT przy ul. Żupniczej. Fabryki działały do lat 90. XX w. (nieraz pod inną nazwą i z inną produkcją), dając zatrudnienie kilku tysiącom pracowników.

### **Struktura funkcjonalno-przestrzenna Kamionka – potencjał istniejący**

Współczesny obszar historycznego Kamionka (powierzchnia ok. 200 ha bez Parku Skaryszewskiego) to głównie tereny usługowo-przemysłowe, w większości już nieużytkowane, oraz tereny mieszkaniowe. Chcąc określić przyszły potencjał rozwojowy tego obszaru, warto rozpatrywać go w kontekście terenów otaczających, tj. Grochowa Zachodniego i Saskiej Kępy (tym bardziej, że od pozostałej części dzielnicy odgradza ten obszar al. Stanów Zjednoczonych, ulica „główna przyspieszona” – GP<sup>4</sup>). Teren ten, o powierzchni ok. 800 ha, ma przeważającą funkcję mieszkaniowo-usługową (ok. 50% obszaru, osiedla na Grochowie i Saskiej Kępie) (rysunek 2). Są to głównie zwarte kwartały budynków wielorodzinnych tworzące wnętrza urbanistyczne (m.in. osiedle Towarzystwa Osiedli Robotniczych oraz socjalistyczne osiedla Grochów I i Grochów II wybudowane w latach 50. XX w.), uzupełnione modernistycznymi „punktowcami”, oraz tereny rezydencjonalne Saskiej Kępy z lat międzywojennych, stanowiące strefę ochrony konserwatorskiej. Ta część dzielnicy Praga-Południe jest dobrze obsłużona w zakresie usług podstawowych w strefie pieszego dojścia<sup>5</sup>, a także pod względem usług o znaczeniu dla całej dzielnicy (m.in. urząd dzielnicy, hala sportowa, kościoły z konkatedrą praską i Dzielnicowe Centrum Promocji Kultury) oraz dla całej Warszawy (np. Stadion Narodowy, teatr im. Z. Hübnera, Siedziba Sinfonii Varsovii). Głównymi punktami węzłowymi są rondo Wiatraczna i rejon styku al. Zielenieckiej z ul. Zamojskiego (metro Stadion Narodowy). Elementem krystalizującym cały układ przestrzenny jest ul. Grochowska. Tereny przemysłowe (w tym transportowe i kolejowe) oraz poprzemysłowe (nieużytkowane) zajmują ok. 20% całego obszaru tej części dzielnicy, w tym na Kamionku ok. 90 ha.

<sup>4</sup> Do ronda Wiatraczna ulica istnieje, jej kontynuacja w kierunku Targówka, jako fragmentu obwodnicy, jest przewidziana do 2018 r.

<sup>5</sup> M.in. kilkanaście szkół podstawowych i 17 ponadpodstawowych, kilka przedszkoli, trzy szpitale, przychodnie zdrowia, biblioteki, boiska itp.



Rys. 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna północno-zachodniej strony dzielnicy Praga-Południe, ograniczonej od południa i wschodu drogą GP – al. Stanów Zjednoczonych

Źródło: Gnich 2015.

Kamionek zamieszkuje obecnie ok. 14,5 tys. osób (z czego ok. 8 tys. w lokalach komunalnych)<sup>6</sup>. Analiza usług zlokalizowanych na Kamionku wykazała również, że cały jego obszar obejmują izochrony w strefie pieszo do 1 km, w zakresie usług I stopnia<sup>7</sup>. Choć jest tu niewiele terenów zielonych (teren rekreacji miejskiej stanowi park im. Obwodu Praga Armii Krajowej), to jest on silnie powiązany przyrodniczo z Obszarem Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły poprzez Park Skaryszewski (z jeziorkiem Kamionkowskim), nową zieleń wokół stadionu PGE Narodowego oraz zieleń Portu Praskiego. Znaczenie ekologiczne ma też rezerwat przyrody „Olszynka

<sup>6</sup> Na podstawie danych Urzędu Dzielnicy Praga-Południe Warszawa w 2016 r.

<sup>7</sup> Szkoły, przedszkola, służba zdrowia, handel.



Grochowska” położony w północno-wschodniej części Grochowa. Niewątpliwym atutem terenu jest jego dobrze rozwinięty układ drogowy i komunikacji zbiorowej – tramwajowej, kolejowej (przystanki Warszawa Stadion i Warszawa Wschodnia) oraz metra (istniejący przystanek Stadion Narodowy i projektowane: Warszawa Wschodnia, Mińsk-Terespolska, Rondo Wiatraczna).

Podsumowując, można stwierdzić, że teren Kamionka, ze względu na swoje istniejące zagospodarowanie i powiązania przestrzenne, jest potencjalnie bardzo dobrym terenem do przekształceń na cele mieszkaniowe.

### Analiza wartości kulturowych Kamionka

Wartością Grochowa Zachodniego i Kamionka jest zachowany dziewiętnastowieczny układ przestrzenny, reprezentujący wartości kulturowe i zabytkowe, z głównymi ulicami Grochowską i aleją Waszyngtona (która stanowi ważną oś przestrzenną War-



Rys. 3. Schemat wartości kulturowych Kamionka

Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl) (dostęp 20 lipca 2016).

szawy). Również ul. Mińska na Kamionku, z zachowanymi kamienicami w pierzei, jest niewątpliwie fragmentem miasta, który świadczy o historii tego miejsca. Na terenie Kamionka znajdują się 42 obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (w tym 9 w rejestrze zabytków)<sup>8</sup>. Na wartość kulturową obszaru składają się też takie elementy tożsamości miejsca jak: kapliczki, krzyże, murale, targowiska, lokalny folklor. Potencjałem dzielnicy są także ludzie, którzy choć niebogaci, tworzą specyficzną społeczność Grochowa, kultywującą kontakty sąsiedzkie i własne zwyczaje. Wartością ciągle niedocenianą są zabytki postindustrialne – hale fabryczne, które świadczą o dawnym charakterze dzielnicy. Niestety wiele z nich zostało już rozebranych i bezpowrotnie straconych. Wartości kulturowe Kamionka przedstawia rysunek 3.

## Kierunki przekształceń funkcjonalno-przestrzennych Kamionka

### Przekształcenia obszaru Kamionka po 1990 r. – stan istniejący

Po transformacji ustrojowej w 1989 r. przemiany społeczno-gospodarcze spowodowały zamknięcie wielu kamionkowskich fabryk. Budynki pofabryczne, które jeszcze do początku naszego wieku świadczyły o industrialnym charakterze dzielnicy, najczęściej są rozbierane (szczególnie te z okresu powojennego), część została adaptowana na inne funkcje, większość wciąż czeka na swoich nowych właścicieli, niszczyje i stanowi symbol upadku i degradacji rejonu. Tereny ważniejszych przedwojennych obiektów przemysłowych Kamionka uległy przez ostatnie 20 lat znaczącym przeobrażeniom. W tabeli 1 przedstawiono najstarsze zakłady i ich współczesny stan.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) m.st. Warszawy<sup>9</sup> teren Kamionka przewidziany jest do „działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzenie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania [...] istotne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego jest przekształcanie zdegradowanych terenów poprzemysłowych w kierunku wytworzenia struktur zabudowy o charakterze miejskim”. Zgodnie z zapisami studium (plan miejscowy na tym terenie jest w fazie uzgodnień) na terenach pofabrycznych powstaje zabudowa mieszkaniowa. Niestety często są to realizacje zagospodarowujące „jedną działkę”, bez analizy otoczenia i wartości kulturowych, nieuwzględniające kontekstu zabudowy i kompozycji integrującej poszczególne obiekty. Brak całościowego planu z wytycznymi dotyczącymi projektowanej zabudowy (kolorystyka, detal, wysokość, gabaryt) skutkuje tym, że nowa zabudowa

<sup>8</sup> Do najważniejszych zabytków można zaliczyć zespół architektoniczno-urbanistyczny: kościół pw. Matki Boskiej Zwycięskiej, Park Skaryszewski wraz z Błoniami Elekcyjnymi. Obszary znajdujące się w strefie ochrony konserwatorskiej to: zespół architektoniczno-urbanistyczny – teren Instytutu Weterynaryjnego; strefy ochrony liniowych parametrów historycznych układów urbanistycznych – ul. Mińska oraz ul. Grochowska; otoczenie i ekspozycja układów urbanistycznych – nadbrzeże prawobrzeżne.

<sup>9</sup> Uchwalone przez Radę m.st. Warszawy w 2006 r., z późniejszymi zmianami w latach 2009–2014.

Tabela 1

## Zestawienie najstarszych fabryk Kamionka i ich przekształceń

Rok powstania	Nazwa	Adres	Przekształcenia po 1990 r.
1851	Fabryka Czekolady E. Wedel	Zamojskiego 28/30	Obiekt działa nadal.
1883	Fabryka Wstążek Gumowych i Tasielem Jaeggera i Zieglera	Kamionkowska 43	Hala nie istnieje, plac został zabudowany, dom mieszkalny przyfabryczny zaadaptowano na funkcje mieszkalne.
1889/1920	Towarzystwo Akcyjne Lnianej i Jutowej Manufaktury, później Zakłady Amunicyjne „Pocisk”	Mińska 25	Duży teren pofabryczny przekształcony na Soho Factory i tereny mieszkaniowe. Część hal i terenów wymaga nowego zagospodarowania.
1889	Garbarnia Skór Chromowych i galanterijnych „Gemza”	Kamionkowska 43	Dwa budynki zostały zaadaptowane przez wydawnictwo „Murator”.
1897–1900	Warszawsko-Ryska Fabryka Wyrobów Gumowych „Rygawar”	Gocławska 9	Nie działa, w 2007 r. budynki rozebrano, powstał tu zespół zabudowy mieszkaniowej.
1910–1935	Garbarnia Braci Lejzerowicz i S-ki	Lubelska 16	Obecnie działa tu warsztat samochodowy, obiekt znacznie zdegradowany mimo wpisu do rejestru zabytków.
1907–1914	Zakłady Elektrotechniczne Bracia Borkowscy Sp. Akcyjna	Grochowska 308, Kamionkowska 30	Obiekt prywatny, działa częściowo, wynajmowany różnym firmom.
1909	Warszawska Fabryka Wyrobów Ołowianych i Cynowych	Mińska 62	Dwie hale rozebrano, na ich miejscu powstał budynek mieszkalny.
1909–1913	Fabryka sprzętu spawalniczego Perun SA	Grochowska 301–305	Działa. Mimo licznych przekształceń to jeden z najlepiej zachowanych i najstarszych przykładów architektury przemysłowej.
1919–1921	Polskie Zakłady Optyczne	Grochowska 316/18	Nie działają, od kilku lat w fazie uzgodnień jest projekt przekształcenia zakładów w tzw. lofty.
1921	Mechaniczna Fabryka Obuwia „Polus” SA	Lubelska 30–32	Użytkowana jako siedziba straży miejskiej, grup artystycznych, teatru.
1928–1936	Fabryka aparatów pomiarowych Kazimierza Szpotkańskiego	Kałużyńska 2/4 – Gocławska 12	Nie działa. Część budynków, po udanej adaptacji, zajmuje Wyższa Szkoła Psychologii Społecznej.
1937	Zakłady radiowe Telefunken	Owsiana 14	Nie działają, hale niszczonej, z pewnością zostaną niedługo rozebrane.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Krasuski 2009, s. 19–38, Krasuski 2010, s. 49–51.

nie respektuje dawnych podziałów parcelacyjnych charakterystycznych dla Grochowa (widocznych w strukturze własności i w podziałach elewacyjnych kamienic), powstają też zespoły ogrodzone, obce prospołecznym realizacjom (jakie reprezentuje np. tzw. Osiedle Młodych) charakterystycznym dla wczesnopowojennych układów urbanistycznych Grochowa, ze wspólnymi terenami zielonymi i podwórkami. Wśród nowo powstałej zabudowy można wymienić m.in.: Osiedle Sonata (rysunek 4a) na dawnych terenach Zakładów Teletransmisyjnych przy ul. Grochowskiej, którego forma architektoniczna nie nawiązuje do tradycji terenu (gabaryty zabudowy i płot od ulicy stanowią dysharmonizującą dominantę tego rejonu), zespół zabudowy przy ul. Terespolskiej, na terenie dawnych zakładów CORA (realizacja udana, pierzejowy układ ulic z usługami w parterach – rysunek 4d), zespół zabudowy przy ul. Mińskiej na terenie Warszawskiej Fabryki Wyrobów Ołowianych i Cynowych z próbą nawiązania do postindustrialnej historii poprzez parterowy fronton udający fragment elewacji hali, wykonany z nowej cegły klinkierowej (rysunek 4c). Udane adaptacje to np.: Wyższa Szkoła Psychologii Społecznej w dawnej fabryce Szpotkańskiego, budynek Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi w budynku PZO (hala przy ul. Grochowskiej od kilku lat niszczy i czeka na adaptację na tzw. lofty – rysunek 4b). Kamionkowska rzeczywistość to nowe „apartamentowce” obok ruin (np. teren Zakładów radiowych Telefunken (rysunek 4e) i dom kadry wyższej (w rejestrze zabytków) pracowników Zakładów Amunicyjnych „Pocisk” przy ul. Chodakowskiej 22 (rysunek 4f).

Jednym z najciekawszych zespołów pofabrycznych na terenie Kamionka jest teren dawnych zakładów „Pocisk”. Najstarsze budynki powstawały tu od 1898 r. dla manufaktury Towarzystwa Akcyjnego Lnianej i Jutowej Manufaktury i reprezentują styl charakterystyczny dla przemysłowej architektury ceglanej końca XIX w. Zakłady „Pocisk” były jednymi z większych w Warszawie, produkowały amunicję dla wojska, karabiny Mauser oraz amunicję. W 1946 r. cały teren przejęły Warszawskie Zakłady Samochodowe<sup>10</sup>, a następnie, w 1965 r., Państwowe Zakłady Optyczne. Obecnie nie jest tu prowadzona działalność produkcyjna, teren pofabryczny został częściowo zaadaptowany (ok. 8 ha) jako tzw. Soho Factory – nowy punkt kulturalny na mapie Pragi, który przyciąga mieszkańców nie tylko Kamionka i dzielnicy, ale także użytkowników z innej części Warszawy. Część budynków poprzemysłowych została zrewaloryzowana, przekształcono je na funkcje restauracyjne, biurowe, siedziby pracowni, sklepów oraz galerie sztuki. Na terenie Soho Factory zlokalizowane jest także Muzeum Neonów, którego eksponaty ozdabiają ściany budynków. Kilka dawnych hal niestety wyburzono, a na ich miejscu powstaje zabudowa mieszkaniowa. Szkoda tylko, że każdy zespół reprezentuje inny styl i nie nawiązuje do historycznych wartości miejsca (rysunek 5c, 5d), jak dzieje się np. w Hamburgu w rejonie Hafencity.

Likwidacja wielu zakładów na przemysłowym Kamionku spowodowała zmniejszenie się liczby miejsc pracy. W Programie Rewitalizacji dla Warszawy zapisano, że najważ-

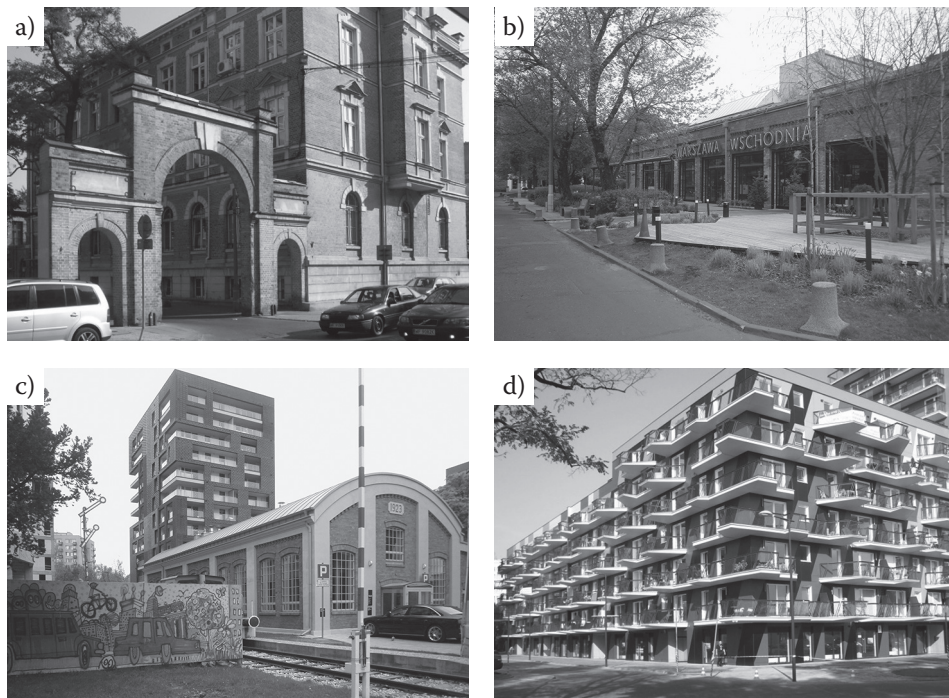
<sup>10</sup> Na początku lat 50. XX w. produkowano tu motocykle WSM i słynne skutery „Osa”.



Rys. 4. Nowa zabudowa na terenach pofabrycznych: a) osiedle Sonata przy ul. Grochowskiej, b) zakłady PLO czekają na adaptację na lofty, c) zespół zabudowy przy ul. Mińskiej na terenie rozebranej hali Fabryki Wyrobów Ołowianych i Cynowych, d) zabudowa ul. Terespolskiej po zakładach CORA, e) nowa zabudowa przy ruinach fabryk (Telefunken Owsiana 16), f) nowa zabudowa mieszkaniowa granicząca z zabytkową kamienicą – Chodakowska 22

Źródło: fot. A. Majewska 2016.

niejszy problem społeczny Kamionka i Grochowa to bezrobocie, co skutkuje brakiem środków do życia i powoduje zagrożenie wykluczeniem społecznym znacznej grupy mieszkańców z tego terenu. Rozwój budownictwa mieszkaniowego z pewnością spowoduje napływ nowych mieszkańców, jednak czy nie doprowadzi to do gentryfikacji dzielnicy? Czy obecni mieszkańcy nie będą zmuszeni do przeprowadzki do peryferyjnych, tańszych rejonów Warszawy?



Rys. 5. Soho Factory: a) zachowana brama wjazdowa, b) muzeum neonów, c) zrewaloryzowana hala fabryczna, d) nowa zabudowa mieszkaniowa zrealizowana w bliskim sąsiedztwie hali

Źródło: jak w rysunku 4.

## Propozycja kierunków przekształceń

Jak pisze Jan Gehl (2014, s. 16), „lepszą przestrzeń miejską – to więcej życia w mieście, a renowacja pojedynczego fragmentu bądź zmiana detalu może zachęcić ludzi do nowych sposobów użytkowania przestrzeni”. Restrukturyzacja terenów przemysłowych w kierunku nowych zespołów mieszkaniowych powinna zapewnić m.in.:

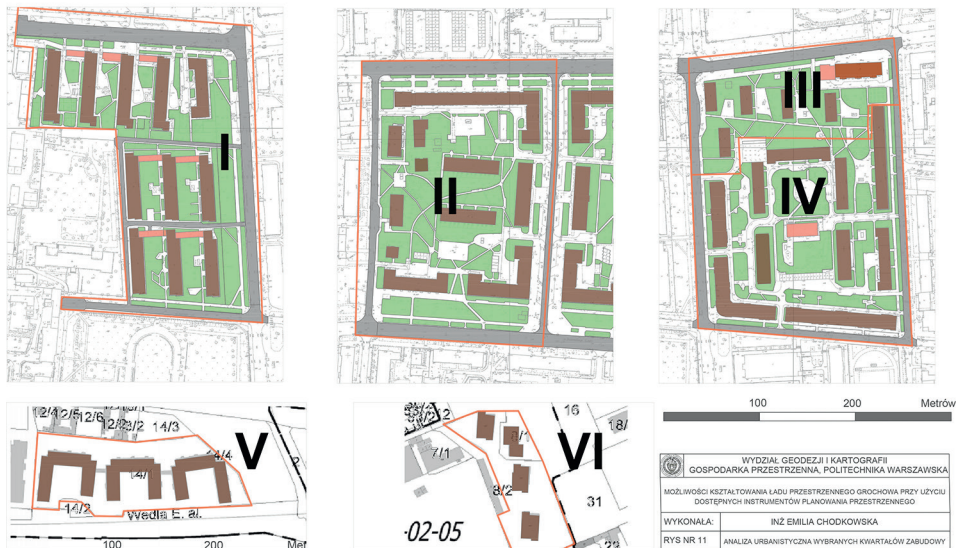
- zintegrowanie nowych zespołów z pozostałą częścią miasta,
- zróżnicowanie socjalne mieszkań (mieszkania na wynajem socjalny i własnościowe),
- podniesienie standardu życia mieszkańców poprzez restrukturyzację przestrzeni handlowo-usługowych, rehabilitację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i wspólnych przestrzeni sąsiedzkich,
- tworzenie zespołów aktywności ekonomicznej.

Nowe zespoły mieszkaniowe powinny być budowane z poszanowaniem lokalnej tradycji i dziedzictwa kulturowego, a także powinny być dostosowane do kryteriów zrównoważonego rozwoju. Przykładowo we Francji w rewitalizowanych dzielnicach

tylko 30% mieszkań ma status własnościowy, pozostałe stanowią mieszkania socjalne i pod wolny wynajem (Charlot-Valdieu, Outrequin 2011, s. 108).

Na Kamionku, tak jak w większości miejsc w Polsce, nowo realizowane zespoły oferują mieszkania własnościowe, których cena przewyższa często możliwości finansowe mieszkańców tego rejonu, a prawie nie buduje się mieszkań socjalnych. W zależności od inwestora powstają mieszkania o różnej wysokości, detalu i wyrazie przestrzennym (por. rysunki 4, 5). Analiza przykładowych (6 reprezentatywnych) kwartałów zabudowy mieszkaniowej Grochowa (rysunek 6) wykazała ich charakterystyczne parametry (procentowy udział zabudowy do powierzchni działki, intensywność, powierzchnia biologicznie czynna, długość elewacji frontowej budynku, stosunek elewacji frontowej do długości frontu działki), które zostały zestawione w tabeli 2. Z zestawienia tych parametrów wynika, że budując w harmonii z istniejącym zagospodarowaniem dzielnicy, należy uwzględnić 35% powierzchni biologiczno czynnej i 21% zabudowy w zagospodarowaniu działki, przy średniej intensywności  $I = 1,35$ .

Teren ten może w przyszłości zamieszkiwać ok. 26–30 tys. mieszkańców (przy założonej intensywności zaludnienia ok. 100–130 osób na hektar dla zespołów zrównoważonych (Ryńska 2012, s. 34), dla których należy przewidzieć nowe obiekty usługowe (w tym usługi wprowadzone w partery zabudowy mieszkaniowej ulic Mińskiej, Żupniczej i Podskarbińskiej). Niezbędne jest też zwiększenie potencjału ekonomicznego dzielnicy. Aby zapewnić miejsca pracy dla tylko połowy mieszkańców, niezbędne jest stworzenie ok. 15 tys. nowych miejsc (w Hafencity na podobnym terenie powstało



Rys. 6. Analiza urbanistyczna kwartałów zabudowy w rejonie Grochowa. Osiedla: TOR, Grochów I i Grochów II

Źródło: Chodkowska 2016.

Tabela 2

## Analiza parametrów kwartałów zabudowy

Powierzchnia zabudowy [%]	Powierzchnia biologicznie czynna [%]	Liczba kondygnacji	Intensywność	Stosunek elewacji frontowej
0,20	0,33	4,00	0,82	0,57
0,16	0,36	4,60	0,75	0,81
0,13	0,43	4,80	0,76	0,45
0,23	0,34	4,20	1,02	0,59
0,33	0,32	8,00	2,60	0,21
0,20	0,33	9,00	2,15	0,39
0,21	0,35	5,76	1,35	0,50

Źródło: Chodkowska 2016.

45 tys.), czyli ok. 450 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowej<sup>11</sup>. Ważnym elementem zagospodarowania w skali całego rejonu Kamionka jest również wprowadzenie nowych przestrzeni publicznych (szczególnie aktywacja rejonu dworca Wschodniego) oraz nowych powiązań przestrzennych i przyrodniczych, które włączą ten teren w system zielonej infrastruktury Warszawy (rysunek 7).

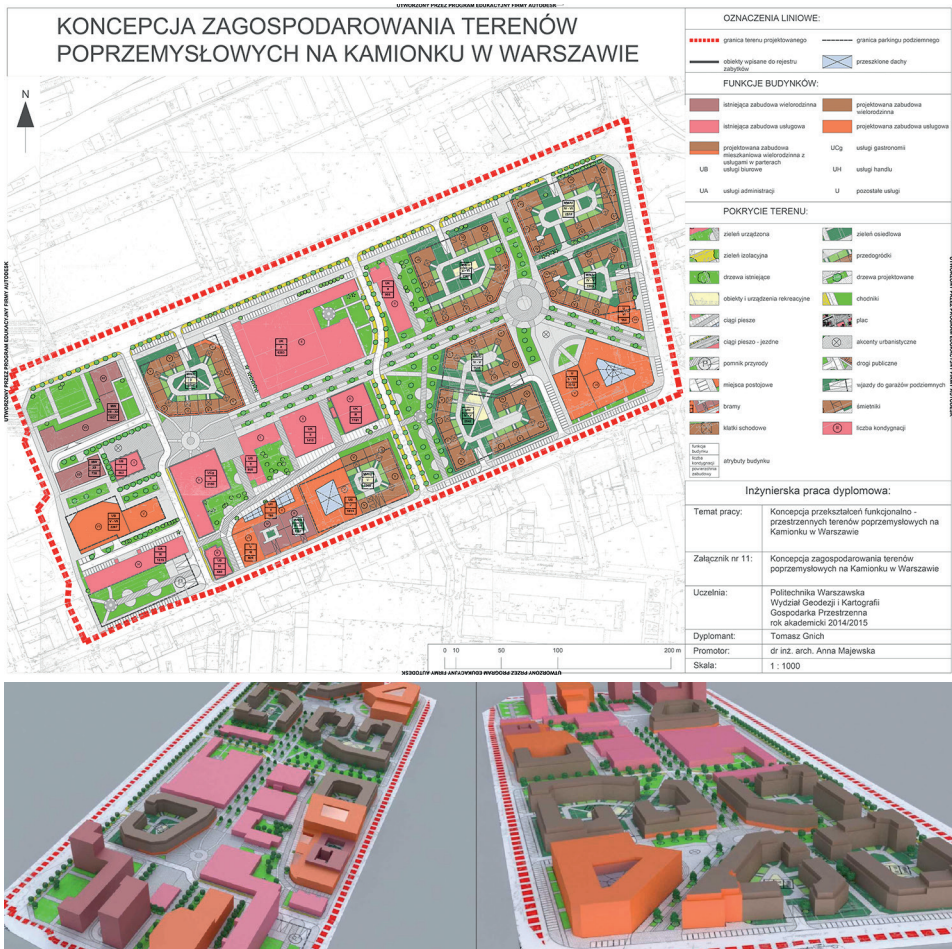
## Podsumowanie

Obszar Kamionka, przedwojennego terenu o wiodącej funkcji przemysłowej, podlega w ostatnich latach znaczącym przeobrażeniom, co spowodowane jest upadkiem większości kamionkowskich zakładów po transformacji ustrojowej. Obszar ten, korzystający również z infrastruktury usługowej otaczających go terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (Grochów, Saska Kępa, Stara Praga), ma duży potencjał rozwojowy w zakresie zagospodarowania usługowego wartości kulturowych i przyrodniczych. Szczególnym atutem są powiązania komunikacyjne (z uwzględnieniem komunikacji zbiorowej – metro, kolej, tramwaj, autobus), które łączą go z pozostałymi dzielnicami i centrum Warszawy.

Niestety, powstające osiedla nie tworzą wspólnej przestrzeni urbanistycznej. Brakuje nowych przestrzeni publicznych, przyjaznych dla wszystkich mieszkańców, brakuje oferty miejsc pracy. W programie rewitalizacji tego obszaru nie ma wytycznych i funduszy, aby dostosować tę dzielnicę do wymogów zrównoważonego rozwoju w zakresie ekologicznych rozwiązań budowlanych i energooszczędności. Kamionek potrzebuje spójnego planu, który pozwoli stworzyć ramowy program jego restrukturyzacji (tak jak np. Hafencity i Bo01), określi parametry i cechy charakterystyczne zabudowy tak, aby uzyskać ład przestrzenny na tym obszarze.

<sup>11</sup> Przyjmując ok. 35 m<sup>2</sup> powierzchni na pracownika.





Rys. 7. Teoretyczne opracowanie reurbanizacji kwartału zabudowy na Kamionku w ramach pracy inżynierskiej wykonanej pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Politechniki Warszawskiej. Rozwiązanie uwzględnia zachowanie i wyeksponowanie nowych wartości kulturowych, wprowadzenie budynków biurowo-usługowych i mieszkaniowych w powiązaniu z nową jakością przestrzeni publicznych

Źródło: Gnich 2015.

## Bibliografia

- Charlot-Valdieu C., Outrequin P., 2001, *L'Urbanisme durable*, Editions du Moniteur, Paris.
- Chodkowska E., 2016, *Możliwości kształtowania ładu przestrzennego Grochowa przy użyciu dostępnych instrumentów planowania przestrzennego*, praca magisterska wykonana pod kierunkiem dr inż. arch. A. Majewskiej w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Domański B., 2000, *Restrukturyzacja terenów poprzemysłowych w miastach*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycza-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków.

- Gasidło K., 1998, *Problemy przekształceń terenów przemysłowych*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Gehl J., 2014, *Miasta dla ludzi*, Wydawnictwo RAM, Kraków.
- Gnich T., 2015, *Koncepcja przekształceń funkcjonalno-przestrzennych terenów przemysłowych na Kamionku w Warszawie*, praca inżynierska wykonana pod kierunkiem dr inż. arch. Anny Majewskiej w Katedrze Gospodarki Przestrzennej Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Gorgoń J., Gasidło K., Kamiński Z., 2007, *Znaczenie przekształceń terenów miejsko-przemysłowych w procesie rewitalizacji miast*, [w:] *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, red. P. Lorens, Urbanista, Warszawa.
- Krasuski M., 2009, *Katalog warszawskiego dziedzictwa postindustrialnego*, t. 1, Fundacja Hereditas, Warszawa.
- Krasuski M., 2010, *Katalog warszawskiego dziedzictwa postindustrialnego*, t. 2, Fundacja Hereditas, Warszawa.
- Lorens P., 2007, *Znaczenie procesów rewitalizacyjnych we współczesnym rozwoju polskich miast*, [w:] *Rewitalizacja miast w Polsce. Pierwsze doświadczenia*, red. P. Lorens, Urbanista, Warszawa.
- Meyhofer D., 2014, *Hafencity. Hamburg Waterfront*, Elbe & Flut Edition, Hamburg.
- Pawłowska K., Swaryczewska M., 2002, *Ochrona dziedzictwa kulturowego. Zarządzanie i partycypacja społeczna*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków.
- Ptaszycka-Jackowska D., 2000, *Odnowa miast – zarys problemu*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków.
- Quartiers durables: Guide d'expériences européennes*, 2005, ARENE Ile-de-France, Institut Méditerranéen du Bâtiment et de l'Environnement, Paris.
- Rymkiewicz L.A., 2002, *Krajobraz starej Pragi*, [w:] *Krajobraz architektoniczny Warszawy końca XX w.*, red. S. Gzell, TUP, Wydawnictwo Akapit-DTP, Warszawa.
- Ryńska E.D., 2012, *Zintegrowany proces projektowania próśrodoowiskowego. Projektant a Środowisko*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
- Skalski K., 2000, *Rewitalizacja starych dzielnic miejskich*, [w:] *Rewitalizacja, rehabilitacja i restrukturyzacja – odnowa miast*, red. Z. Ziobrowski, D. Ptaszycka-Jackowska, A. Rębowska, A. Geissler, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków.
- Słodczyk J., 2003, *Przestrzeń miasta i jej przeobrażenia*, Uniwersytet Opolski, Opole.
- Sołtan A., 2006, *Warszawskiej Pragi dzieje dawne i nowsze. Praga w ciągu wieków*, Jeden Świat, Warszawa.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Warszawy, (2006), Uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., z późn. zm.
- Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r., załącznik do uchwały Rady m. st. Warszawy z dnia 17.09.2015 r.

[www.mapa.um.warszawa.pl](http://www.mapa.um.warszawa.pl) (dostęp 20 lipca 2017).