

**Bartłomiej Iwańczak**

Wydział Geografii i Studiów Regionalnych, Uniwersytet Warszawski,

e-mail: b.iwanczak@uw.edu.pl

**ZMIANY PRZESTRZENI POWIŚLA WEDŁUG KATEGORII  
FUNKCJONALNYCH W LATACH 2004-2014**

**Changes in space of Powiśle by functional categories in the years 2004-2014**

**Słowa kluczowe:** przestrzeń, Powiśle, kategorie funkcjonalne

**Key words:** space, Powiśle, functional categories

**WPROWADZENIE**

Przed przystąpieniem do identyfikacji przekształceń przestrzeni Powiśla należy określić zasięg obszaru badań. Powiślem najczęściej nazywa się obszar na lewym brzegu Wisły, u podnóża Skarpy Warszawskiej. Historycznie wyróżnia się trzy niezależne jednostki przestrzenne: Mariensztat, Powiśle właściwe i Solec (www.um.warszawa.pl, 2014). W tym tekście analizowany obszar będą stanowiły zewnętrzne granice Powiśla i Solca według Miejskiego Systemu Informacji, czyli część Warszawy ograniczona Skarpą Warszawską, Trasą Łazienkowską, Wisłą i Aleją Solidarności (Uchwała Nr 389/XXXVI/96 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 19 września 1996r.).

Aby zrozumieć zmiany zachodzące w przestrzeni Powiśla, należy uwzględnić kontekst historyczny tego obszaru. W dużym uproszczeniu można wskazać cztery aspekty, które przyczyniły się do ukształtowania Powiśla takim, jakie jest dzisiaj. Najważniejszym czynnikiem kształtującym Powiśle była obecność rzeki. Istniała tu infrastruktura portowa, przystanie rybackie, magazyny, browary, cegielnie, młyny. Osiedlali się przedstawiciele zawodów związanych z Wisłą: piaskarzy czy rybaków. Przed rozwojem transportu kołowego i szynowego był to najważniejszy szlak transportowy do Warszawy. Powiśle było często w całości niszczone podczas powodzi. Obecność brudnej wody i słabe warunki sanitarne były przyczyną kilku epidemii (Majewski 2013).

Jako drugi czynnik można wskazać postrzeganie Powiśla za gorszą dzielnicę Warszawy. Bogaci mieszczenie zamieszkiwali tereny położone na skarpie. Na teren Powiśla wywożono nieczystości z ich domów, a sama rzeka służyła za ściek (Stępiński 1984). W XVIII wieku obszar dzisiejszego Powiśla składał się z siedmiu

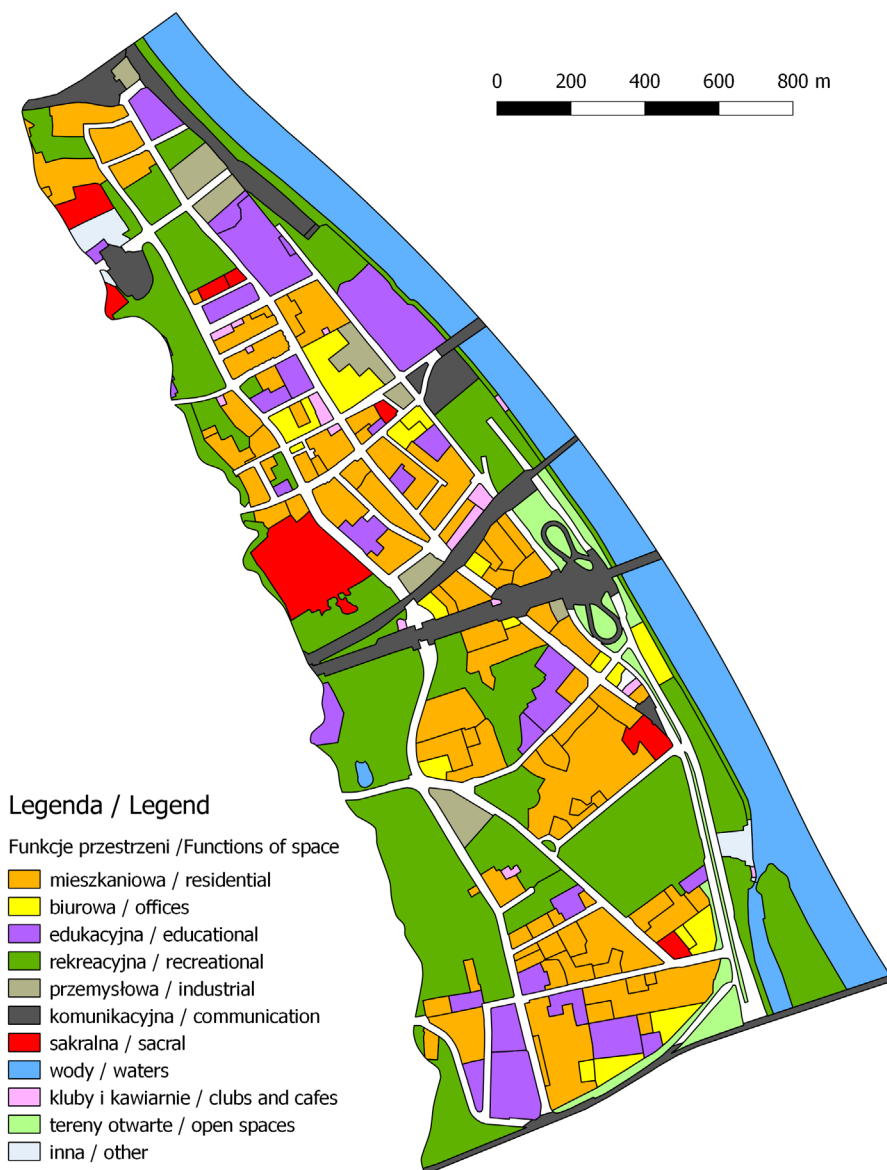
jurydyk (Mariensztadt, Stanisławów, Aleksandria, Ordynacka, Tamka-Kałęczyn, Bożydar-Kałęczyn, Solec), które były niezależnymi enklawami administracyjnymi (Handke 2007). Uniemożliwiało to sprawne i spójne działanie władzy, sądownictwa i służb porządkowych, przez co rozwijała się tam patologia i przestępczość. W XIX wieku Powiśle stało się dzielnicą przemysłową, z licznymi fabrykami i gęstą zabudową, zamieszkiwaną przez najniższe klasy społeczne. Warunki życia były znacznie poniżej ówczesnych standardów.

Należy pamiętać, że większość przedwojennej zabudowy została zniszczona podczas Powstania Warszawskiego. Ponieważ Biuro Odbudowy Stolicy kładło nacisk na rozwój innych, bardziej reprezentacyjnych obszarów, Powiśle miało zamienić się w parkową część miasta (Stępiński 1984). Na przełomie lat 60-tych i 70-tych XX wieku powstały na tym terenie duże układy urbanistyczne, takie jak Osiedla Radna (1966), Ludna (1966), Torwar (1973) i Solec (1974). W latach 70-tych XX wieku wybudowano Wisłostradę, która odcięła Powiśle od Wisły a intensyfikacja ruchu samochodowego zdegradowała i zanieczyściła brzeg (siskom.waw.pl 2014). Obecnie problem ten został częściowo rozwiązany przez umieszczenie części Wisłostrady w tunelu, a tym samym otwarcie miasta ku rzece.

Po czwarte, istotnym czynnikiem jest bliskość centrum Warszawy. Jest to teren atrakcyjny inwestycyjnie, z bogatą ofertą mieszkaniową, edukacyjną i rozrywkową. Powiśle staje się modne, powstają drogie apartamentowce, prestiżowe biura, a tereny zielone i poprzemysłowe są rewitalizowane. Można zaobserwować intensyfikację życia kulturalnego i klubowego, Życie nocne przenosi się na modernizowane bulwary. Widoczne są intensywne zmiany. Na podstawie inwentaryzacji obiektów w niniejszym badaniu stwierdzono, iż od 2004 roku aż 31% terenu Powiśla zostało zrewitalizowane lub od nowa zagospodarowane. Jest też wiele terenów nadal niezagospodarowanych, co świadczy o istniejącym potencjale rozwojowym. W dalszej części tekstu zostaną przedstawione wyniki inwentaryzacji. Obszar Powiśla został sklasyfikowany według okresu powstania obecnej funkcji (ryc. 1). Wyniki przedstawiono w pięciu kategoriach (mieszkaniowej, biurowej, rekreacyjnej, edukacyjnej i transportowej), stanowiących kolejne podrozdziały. W każdej kategorii przygotowano zestawienie tabelaryczne oraz mapę najważniejszych inwestycji z ostatnich dziesięciu lat.

## PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA

Baza mieszkaniowa Powiśla (ryc. 2) jest zróżnicowana pod względem okresu powstania zabudowy. Znaczna część jest jeszcze przedwojenna (www.warszawa1939.pl 2014). Tego typu obiekty zachowały się na ulicach Smulikowskiego czy Jaracza. Tuż po II wojnie światowej powstał układ urbanistyczny Mariensztatu, w latach 60-tych XX wieku osiedla Radna i Ludna, w latach 70-tych osiedla Solec, Torwar i 3 Maja. Zabudowa, która powstała po 2004 roku, stanowi jedynie 15% powierzchni.



**Ryc. 1.** Kategoryzacja przestrzeni funkcjonalnej Powiśla. Źródło: opracowanie własne.  
**Fig. 1.** Categorization of functional space in Powiśle. Source: own elaboration.

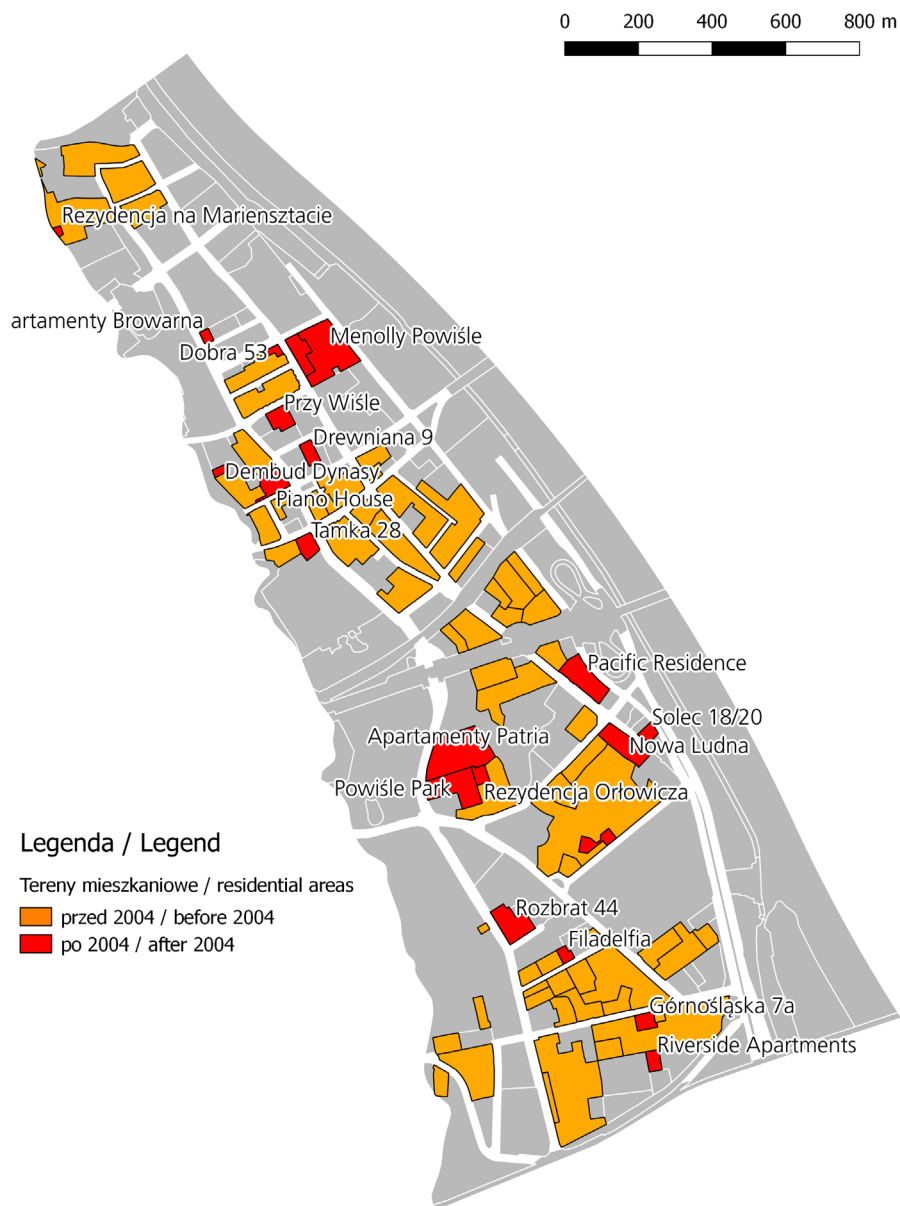
Najnowsza zabudowa znacznie podnosi standard mieszkaniowy. Większość nowych inwestycji to luksusowe apartamentowce dla najzamożniejszych. Dwa z nich, apartamenty Filadelfia i apartamenty przy ul. Drewnianej 9 zostały zaliczone do dziesięciu najbardziej luksusowych i prestiżowych apartamentowców stolicy według rankingu Lion's Bank (Wojtczuk 2014). Budynek przy ul. Drewnianej 9 ma jedynie 24 apartamenty o powierzchni nawet 300 metrów kwadratowych, których cena sięga 5-6 mln zł. Mała podaż obszarów mieszkaniowych powoduje, że właściwie każda nowa inwestycja na Powiślu osiąga duże zainteresowanie i wysokie ceny. Gdy jeszcze przed zakończeniem budowy przy ul. Dobrej 54 rozpoczęto sprzedaż mieszkań, cena wynosiła 16 tys. zł za metr kwadratowy, a i tak sprzedawały się one błyskawicznie. W 2008 roku ceny na osiedlu Nowe Powiśle osiągały kwotę 40 tys. zł za metr kwadratowy. W kolejnych latach nastąpił kryzys na rynku mieszkaniowym, który zahamował przeszacowany wzrost cen.

Budynki powstające na Powiślu dla tak wymagającej klienteli są wykonane według wysokich standardów i projektują je architekci z pracowni znanych na całym świecie. Zabudowa zwykle posiada patio lub zielony dziedziniec i jest otoczona zielenią. Przykładowo elewacje modernistycznego apartamentowca Piano House zdobi wzór przypominający klawisze fortepianu, a wykończenia są wykonane z piaskowca, granitu, drewna, szkła, metali szlachetnych. Z kolei budynek Filadelfia Powiśle został obłożony piaskowcem w połączeniu ze stalą.

Nowym inwestycjom towarzyszą protesty okolicznych mieszkańców. Krytykowana jest praktyka zabudowy licznych skwerów i terenów zielonych. Przy budowie osiedla Powiśle Park wycięto kilkudziesięcioletnie drzewa, apartamentowiec Filadelfia stanął na miejscu górkę saneczkowej, będącej częścią dawnego ogródka jordanowskiego. W przypadku inwestycji Powiśle Park oraz po wybudowaniu nowych bloków na osiedlu Ludna dotychczasowi mieszkańcy krytykują zasłonięcie widoku i ograniczenie dostępu światła do mieszkań (Wojtczuk 2014). Kompleks biurowo-mieszkaniowy Pacific Residence przesłonił budynki Muzeum Azji i Pacyfiku. Z drugiej strony należy wspomnieć o pozytywnych stronach realizowanych inwestycji. Remont przy ul. Górnośląskiej 7a najprawdopodobniej uratował kamienicę wpisaną do rejestru zabytków od wyburzenia. Projekt firmy Dembud na Dynasach zakłada odbudowę dawnej rotundy panoramy przy ul. Oboźnej, natomiast budynek przy ul. Dobrej 53 dzięki budowie nowej kondygnacji otrzyma nową elewację.

## PRZESTRZEŃ BIUROWA

Tereny Powiśla są wysoce atrakcyjne dla lokalizacji usług biznesowych z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo centrum Warszawy, atrakcyjne stawki czynszu, znakomitą infrastrukturę transportową i usługową oraz duży udział terenów zielonych w sąsiedztwie. Trzeba jednak zauważyć, że plan zagospodarowania dzielnicy kładzie nacisk na inne funkcje: mieszkaniową, rekreacyjną i edukacyjną. Udział po-



**Ryc. 2.** Lokalizacja nowych przestrzeni mieszkaniowych na Powiśle. Źródło: opracowanie własne.

**Fig. 2.** Location of residential investment in Powiśle. Source: own elaboration.

**Tabela 1.** Zestawienie inwestycji mieszkaniowych na Powiśle w latach 2004-2014. Źródło: opracowanie własne

**Table 1.** Selection of housing investment in Powiśle in the years 2004-2014. Source: own elaboration

| <b>Nazwa</b><br><i>Names</i> | <b>Inwestor</b><br><i>Investor</i> | <b>Adres</b><br><i>Adress</i> | <b>Rok budowy</b><br><i>Year of construction</i> | <b>Liczba kondygnacji</b><br><i>Number of floors</i> |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Przy Wiśle                   | Orco Property Group                | ul. Leszczyńska 1             | 2006   | 8  |
| Patria                       | - (prywatny)                       | ul. Kruczkowskiego 6          | 2006   | 7  |
| Filadelfia Powiśle           | Dom Development                    | ul. Śniegockiej 8             | 2006   | 7  |
| Dobra 54                     | Bouygues Immobilier                | ul. Dobra 54                  | 2007   | 7  |
| Rezydencja na Mariensztacie  | TMP Przedsiębiorstwo Budowlane     | ul. Bednarska 25a             | 2007   | 6  |
| Riverside Apartments         | Melita Investment                  | ul. Fabryczna 9               | 2010   | 8  |
| Ludna                        | Spół. Bud-Mieszk. Torwar           | ul. Wilanowska 16/20          | 2010   | 5  |
| Nowe Powiśle                 | Hochtief Project                   | ul. Leszczyńska 4             | 2010   | 7  |
| Pacific Residence            | Euro City                          | ul. Solec 24                  | 2011   | 10   |
| Drewniana 9                  | Nieruchomości Powiśle              | ul. Drewniana 9               | 2011   | 6  |
| Górnośląska 7a               | Fenix Group                        | ul. Górnośląska 7a            | 2013   | 6  |
| Apartamenty Browarna         | GARE Invest Poland                 | ul. Browarna 8                | 2013   | 5  |
| Piano House                  | Icon Real Estate                   | ul. Topiel 11                 | brak danych                                      | brak danych  |
| Rezydencja Orłowicza         | Mostostal                          | ul. Ludna 16                  | brak danych                                      | brak danych  |
| Powiśle Park                 | Spółka Powiśle Park                | ul. Kruczkowskiego 2          | brak danych                                      | brak danych  |
| Rozbrat 44                   | Radius                             | ul. Rozbrat 44                | brak danych                                      | brak danych  |
| Tamka 28                     | Ronson                             | ul. Tamka 28                  | brak danych                                      | brak danych  |
| Dynasy                       | Dembud                             | ul. Dynasy 18                 | brak danych                                      | brak danych  |
| Dobra 53                     | - (prywatny)                       | ul. Dobra 53                  | brak danych                                      | brak danych  |
| Solec 18/20                  | Sawa Apartments                    | ul. Solec 18/20               | brak danych                                      | brak danych  |

wierzchni biurowych jest relatywnie niski (ryc. 3, tab. 2), a gdy pojawi się nowa inwestycja to podobnie jak w przypadku przestrzeni mieszkaniowej jest natychmiast wykorzystywana. Pustostany stanowią mniej niż 1%, a Powiśle stanowi zaledwie 5% zasobu biurowego dzielnicy Śródmieście (około 60 tys. metrów kwadratowych), (CBRE 2012). Nie ma tu wyraźnego centrum biznesowego, zabudowa jest rozproszona.

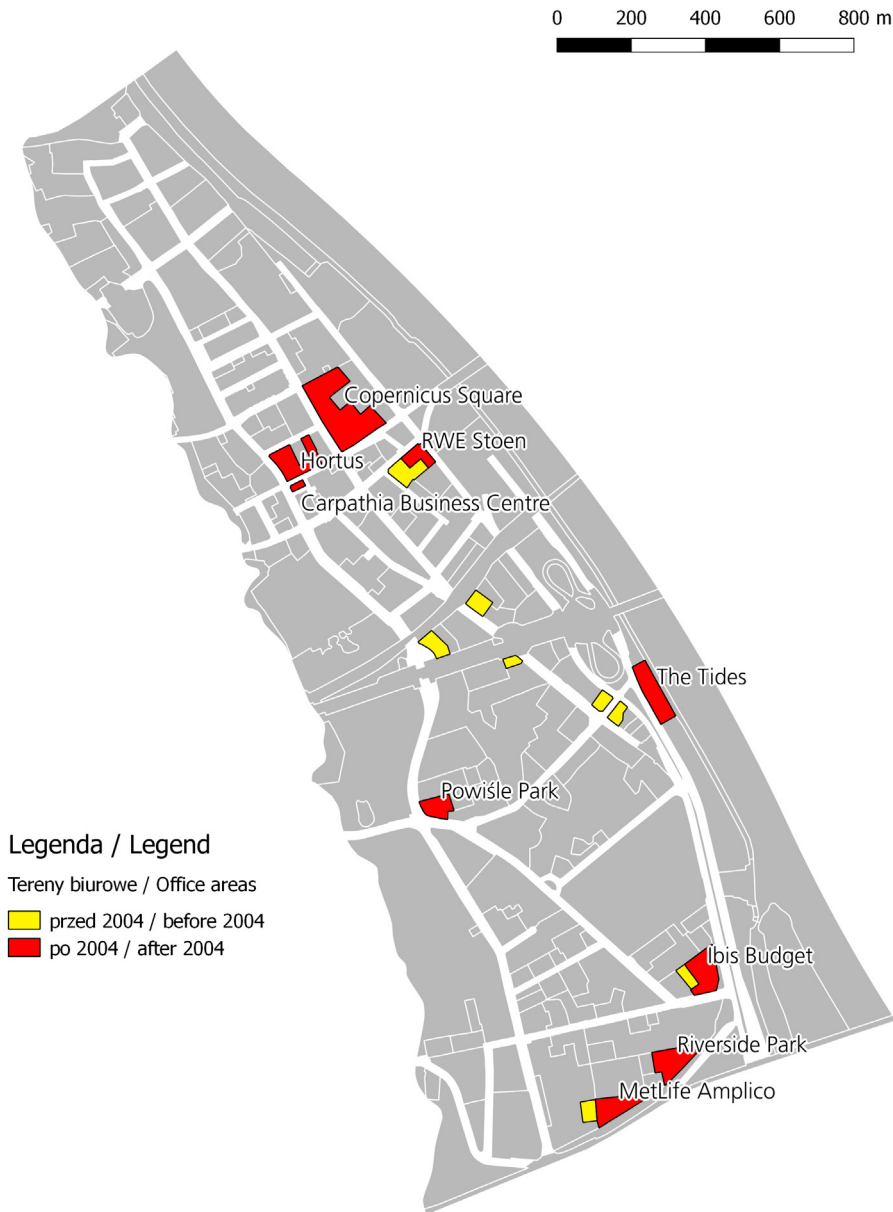
W latach 1998-2004 na Powiślu wybudowano siedem nowoczesnych biurowców, m.in. Nordic Park, Ludna 2, Amplico AIG, Solec 38. W okresie 2004-2014 rozpoczęto budowę kolejnych siedmiu inwestycji. Cztery z nich powstające w latach 2014-2015 będą łącznie dysponować powierzchnią 52 tys. m<sup>2</sup>, co podwoi obecny stan. Są to: siedziba Mazowieckiej Spółki Gazownictwa (15 000 metrów kwadratowych), powstająca Carpathia Office House (4700 metrów kwadratowych) oraz planowane The Tides (11 000 metrów kwadratowych) i Copernicus Square (20 000 metrów kwadratowych), (CBRE 2012).

Zabudowa biurowa powstaje zwłaszcza na terenach przemysłowych. Hortus powstał w miejscu dawnej fabryki słodczy Franciszka Fuchsa, Powiśle Park na terenie dawnej Gazowni Powiśle (zastosowano w nim rozwiązania technologiczne oparte na technologiach gazowych), a Copernicus Square na rewitalizowanych terenach przedwojennej Elektrowni Warszawskiej.

Najwięcej emocji wzbudza właśnie Copernicus Square, inwestycja grupy Hochtief Project Development Polska. Projekt zakłada rewitalizację zabudowy elektrowni działającej w latach 1904-2001 i dostosowanie jej do funkcji rozrywkowo-handlowej (w tym utworzenie biur, punktów usługowych, restauracji, klubokawiarni, galerii). Przestrzeń ma być publicznie dostępna, otworzona na Warszawę i na Wisłę (Ciemniewska 2013). Dzięki temu ma powstać kompleks na miarę praskich Konesera i Soho. Mieszkańcy Powiśla mają również uwagi do nazwy, nawiązującej do położonego obok Centrum Nauki Kopernik (CNK), natomiast niezwiązanej z terenami przemysłowymi.

Ważną inwestycją dla Powiśla może okazać się kompleks The Tides. Ma on składać się z dwóch obiektów: budynku biurowo-hotelowego z możliwością wynajęcia przestrzeni biurowej oraz budynku siedziby Warszawskiego Towarzystwa Wioślarskiego. Co niezwykle, ma to być pierwszy od lat budynek, który schodzi bezpośrednio nad rzekę ([www.nowawarszawa.pl](http://www.nowawarszawa.pl) 2014). Projekt architektoniczny powstał w 2012 roku w pracowni Kuryłowicz & Associates. Prace do tej pory nie rozpoczęły się.

Z uwagi na zły stan techniczny, większość projektów na Powiślu zakłada wyburzenie a następnie budowę budynków od nowa. Dlatego warte uwagi są wszelkie próby renowacji istniejącej zabudowy. Dwie ważniejsze inwestycje tego typu w kontekście przestrzeni biurowej to rewitalizacja wnętrza siedziby RWE Stoen w przedwojennym budynku projektu Czesława Jabłońskiego i Józefa Korszyńskiego w 2009 roku oraz odnowienie w 2013 roku fasady MetLife Amplico, w tym balustrad z motywem siatki Ledóchowskiego oraz zabytkowych smoków nad wejściem do XIX-wiecznej siedziby firmy (Krasucki 2011).



**Ryc. 3.** Lokalizacja nowych przestrzeni biurowych na Powiśle. Źródło: opracowanie własne

**Fig. 3.** Location of office investment in Powiśle. Source: own elaboration



**Tabela 2.** Zestawienie inwestycji biurowych na Powiślu w latach 2004-2014. Źródło: opracowanie własne

**Table 2.** Selection of office investment in Powiśle in the years 2004-2014. Source: own elaboration

| <b>Nazwa<br/>Name</b>  | <b>Inwestor<br/>Investor</b> | <b>Powierzchnia biurowa<br/>Office space</b> | <b>Adres<br/>Adress</b> | <b>Rok budowy<br/>Year of construction</b> | <b>Liczba kondygnacji<br/>Number of floors</b> |
|------------------------|------------------------------|--|-------------------------|--|--|
| Ibis Budget            | Accor                        |  | ul. Zagórna 1           | 2005                                       |  |
| Riverside Park         | AIG/Lincoln Polska           | 11500, B+                                    | ul. Fabryczna 5/5a      | 2006                                       | 6  |
| Hortus                 | Echo Investment              | 10000, A                                     | ul. Topiel 12           | 2011                                       | 6  |
| Powiśle Park           | Spółka Powiśle Park          | 30000, A                                     | ul. Kruczkowskiego 2    | 2014                                       | 7  |
| Carpathia Office House | GD&K                         | 3700   | ul. Cicha 8             | brak danych                                | 6  |
| The Tides              | WTW                          | 10500  | ul. Wioślarska 6        | brak danych                                | 5  |
| Copernicus Square      | Hochtief Project             | 26000  | ul. Elektryczna 2a      | brak danych                                | 6  |

## PRZESTRZEŃ REKREACYJNA

Pierwotnie Powiśle tworzyły tereny zielone i ogrody właścicieli, którzy swoje pałace mieli umieszczone na skarpie. Były to zarówno włości królewskie, mieszczkańskie jak i zakonne, które mogły być zalewane bez większej szkody podczas powodzi. Nadal istnieją ogrody sióstr Wizytek i Szarytek. Dawniej ciągnęły się one aż do rzeki, dzisiaj zajmują tylko fragment skarpy. Skwer im. Bohdana Wodiczko to pozostałość dawnych ogrodów Vauxhall (Biczek 2013). Park Kazimierzowski oraz ogrody za Pałacem Prezydenckim to również pozostałość po dawnych czasach.

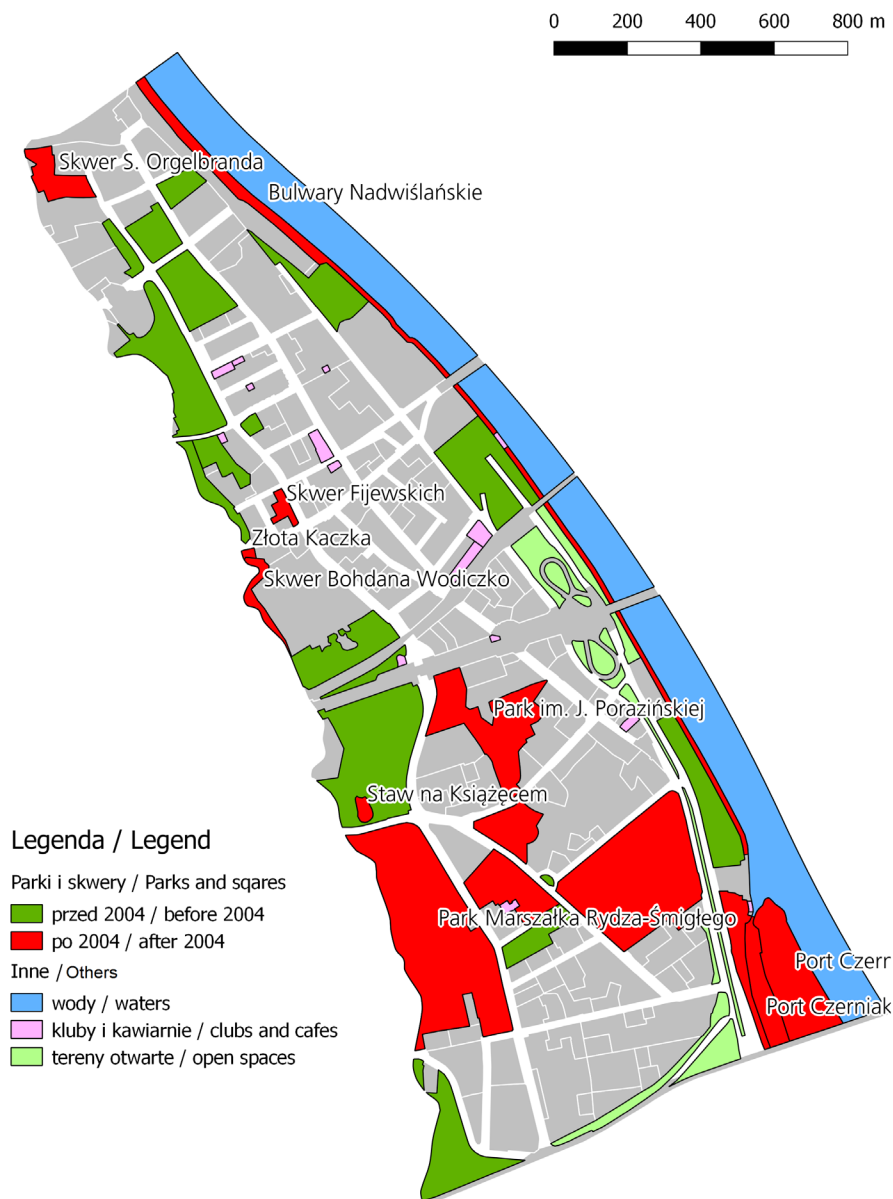
Przed II wojną światową Powiśle było dzielnicą znacznie gęściej zabudowaną niż dzisiaj. Były to ciągi wysokich kamienic o dużej liczbie mieszkańców. Współczesny udział terenów zielonych (zajmują 31% powierzchni Powiśla) jest następstwem zniszczeń Warszawy podczas Powstania Warszawskiego. Brak planów przywrócenia zwartej zabudowy, a wręcz sugestie utworzenia ogromnego parku wzdłuż podnóża całej skarpy przyczyniły się do powstania tylu terenów rekreacyjnych (Stępiński 1984).

Prowadzone modernizacje terenów zielonych powodują wzrost ich atrakcyjności. Dzięki tunelowi Wisłostrady w 2002 roku powstały Skwer Kahla i Skwer Cubryny. Na ten ostatni, tuż obok Biblioteki Uniwersyteckiej, w latach 2004-2007 turystów przyciągała instalacja Różowych Świecących Jeleni. Skwer im. B. Wodiczki wraz z fragmentem ogrodu Zamoyskich został zrewaloryzowany w 2010 roku. Wtedy również, w 200-lecie urodzin F. Chopina, odnowiono kładkę nad Tamką i fontannę z pomnikiem Złotej Kaczki. W największym na Powiślu Parku Marszałka Rydza-Śmigłego (przed 1992 roku zwanym Centralnym Parkiem Kultury) został uruchomiony w 2007 roku podświetlany zespół fontann Jutrzenka (Majewska 2007), natomiast pięć lat później, tuż obok w alei Księdza Stanka odsłonięto instalację Unity. Sąsiadujący Park na Książęcem w 2011 roku był modnym miejscem spotkań w ramach projektu zwanego Doliną Muminków (Kowalska 2011). W 2011 roku, 40 lat po śmierci Janiny Porazińskiej, powstał osiedlowy park jej imienia (ryc. 4).

W 2014 roku zakończono rewitalizację Portu Czerniakowskiego, a obecnie trwa rewitalizacja Bulwarów Nadwiślańskich. Inwestycja związana z remontem portu i bulwarów ma chyba największe znaczenie dla otworzenia miasta w stronę rzeki. Pojawi się promenada, przystanki tramwaju wodnego oraz pawilony kawiarniane i wystawowe. Powstaną ścieżki rowerowe, rolkowe i biegowe. Bulwary powinny nadać Wiśle wielkomiejski kształt i poprawić dostępność rzeki.

W ostatnich latach popularne stało się spędzanie wolnego czasu w klubach, restauracjach i klubokawiarniach na Powiślu. Wiele z nich jest zlokalizowanych wzdłuż brzegu Wisły na barkach. W upalne letnie weekendy można nocą spotkać tłumy warszawiaków na bulwarach i plażach. Deklarują oni, że bardziej wolą zieloną otwartą przestrzeń niż wnętrza klubów (Śpiewak 2013). Od 2011 roku działa klub muzyczny BarKa, w 2013 roku powstał Pomost 511, w którym można wypożyczyć sprzęt wodny. Najstarszy jest klub Cud nad Wisłą (2010) (Wegner 2014).

W analizowanym okresie nastąpił wzrost liczby klubów, restauracji i klubokawiarni w przestrzeni rekreacyjnej Powiśla. Zwiastunem było otwarcie w 2002 roku pierwszej w Warszawie klubokawiarni Czuły Barbarzyńca (Stopa 2010). Do 2009 roku przy ul. Dobrej 33/35 znajdowało się jedno z najsłynniejszych w Warszawie zagłębi klubowych. Pożar i zamknięcie Jadłodajni Filozoficznej przyczyniły się do likwidacji pozostałych klubów. Obecnie na terenie Powiśla funkcjonuje wiele obiektów rozrywkowych i gastronomicznych o własnym, indywidualnym stylu (tab. 3). Należy mieć jednak świadomość, że specyfiką takich lokali jest krótki czas trwania, zwykle nie przekracza on 2-3 lat, a w ich miejsce powstaje coś zupełnie nowego.



**Ryc. 4.** Lokalizacja przestrzeni rekreacyjnych, klubów, kawiarni, parków i terenów zielonych na Powiślu. Źródło: opracowanie własne.

**Fig. 4.** Location of the recreational spaces, clubs, cafes, parks and green spaces in Powiśle. Source: own elaboration.

**Tabela 3.** Zestawienie wybranych klubów, kawiarni i restauracji na Powiślu, które zostały otwarte po 2004 roku. Źródło: opracowanie własne.

**Table 3.** Selection of clubs, cafes and restaurants in Powiśle, opened after 2004. Source: own elaboration

| Nazwa/ <i>Name</i>               | Adres/ <i>Adress</i>              | Rok otwarcia/ <i>year of opening</i> |
|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Czuły Barbarzyńca                | ul. Dobra 31                      | 2002                                 |
| Kawiarnia Kafka                  | ul. Oboźna 3                      | 2007                                 |
| Warszawa Powiśle                 | ul. Kruczkowskiego 3B             | 2009                                 |
| 1500 m <sup>2</sup> do wynajęcia | ul. Solec 18                      | 2009                                 |
| O obrotach sfer niebieskich      | ul. Leszczyńska 4                 | 2010                                 |
| Cud nad Wisłą                    | ul. Bulwar Flotylli<br>Wiślanej 1 | 2010                                 |
| Solec 44                         | ul. Solec 44                      | 2010                                 |
| Czeska Baszta                    | Most Poniatowskiego,<br>A-22      | 2011                                 |
| Syreni Śpiew                     | ul. Szara 10A                     | 2012                                 |
| sto900                           | ul. Solec 18/20                   | 2012                                 |
| Dziurka od klucza                | ul. Radna 13                      | 2012                                 |
| Cuda na patyku                   | ul. Lipowa 7a                     | 2012                                 |
| BarKa                            | ul Wybrzeże<br>Kościuszkowskie 35 | 2012                                 |
| SAM                              | ul. Lipowa 7A                     | 2012                                 |
| WarsandSawa                      | ul. Dobra 14/16                   | 2012                                 |
| Viaduct                          | ul. 3 maja 16 / 18A               | 2013                                 |

### PRZESTRZEŃ EDUKACYJNA

Priorytetem dla władz stolicy jest rozwój obiektów uniwersyteckich na Powiślu, gdzie wzorem paryskiej Dzielnicy Łacińskiej koncentrują się inwestycje związane z nauką i szkolnictwem wyższym. Za początek tych działań uważa się budowę Biblioteki Uniwersyteckiej (BUW) w 1999 roku w nowym budynku u zbiegu Dobrej i Lipowej (Czapla, Muszyński 2013).

BUW jest jedną z największych atrakcji Warszawy. Składa się z części ogólnodostępnej w formie rożka od strony ul. Dobrej, gdzie mieszczą się lokale handlowo-usługowo-rozrywkowe, części głównej biblioteki (zgrupowano w niej ponad 400 tys. woluminów) oraz ogrodu. Ogród jest jednym z największych ogrodów dachowych w Europie. Jest ogólnodostępny i tworzy go pięć ogrodów tematycznych (BUW 2014). Z ogrodu można zajrzeć do wnętrza budynku, a kładki i platformy widokowe stanowią miejsce obserwacji panoramy Warszawy. Obecnie BUW to lokalne centrum aktywności, wpisane na stałe w charakter Powiśla.

Po 2004 roku na Powiślu powstały trzy inwestycje związane z działalnością naukowo-dydaktyczną, a dwie kolejne czekają na realizację (tab. 4). Należy też zaznaczyć, że wiele obiektów akademickich jest położonych w bardzo bliskim sąsiedztwie Powiśla, na górze skarpy. W ostatnich latach prowadzono m.in. renowacje budynków głównego kampusu Uniwersytetu Warszawskiego, powstał nowy gmach Akademii Muzycznej oraz interaktywne muzeum Chopina na Tamce.

**Tabela 4.** Zestawienie inwestycji uczelni wyższych na Powiślu w latach 2004-2014. Źródło: opracowanie własne.

**Table 4.** Selection of higher education investment in Powiśle in the years 2004-2014. Source: own elaboration.

| Nazwa   | Uczelnia | Adres                                 | Rok budowy  |
|---|----------|---------------------------------------|-------------|
| Centrum Nauki Kopernik                        | -        | ul. Wybrzeże<br>Kościuszkowskie 20    | 2010        |
| Wydział<br>Neofilologii                       | UW       | ul. Dobra 55                          | 2014        |
| gmach Akademii Sztuk<br>Pięknych              | ASP      | ul. Wybrzeże<br>Kościuszkowskie 37/39 | 2014        |
| Wydział Dziennikarstwa<br>i Nauk Politycznych | UW       | ul. Bednarska 2/4                     | brak danych |
| gmach Uniwersytetu<br>Muzycznego              | PSM      | ul. Dobra 14                          | brak danych |

Centrum Nauki Kopernik to największy w Polsce ośrodek popularyzujący naukę. Regularnie otwierane są tam wystawy, galerie i laboratoria (m.in. Park Odkrywców, Planetarium, ogrody dachowe) (CNK 2014). Długie kolejki wskazują, że w pełni interaktywne centrum, w którym każdy może samodzielnie prowadzić eksperymenty, jest atrakcyjną formą spędzania wolnego czasu. Centrum aktywizuje również okoliczne tereny położone nad Wisłą. Są tam organizowane projekty artystyczne i edukacyjne dla różnych grup wiekowych.

W budynku naprzeciwko Biblioteki Uniwersyteckiej w 2014 roku realizowane są zajęcia Wydziałów Lingwistyki Stosowanej UW oraz Neofilologii UW. Jest to pierwszy etap prac, drugi zakłada wyburzenie obiektu z lat 70-tych XX wieku przy ul. Browarnej 8/10. Budynek posiada atrakcyjną wizualnie ścianę kurtynową, wewnątrz jest podzielone na pięć kolorów, a docelowo ma powstać pięć dziedzińców z ogrodami: germańskim, słowiańskim, francuskim, śródziemnomorskim i angielskim. Planowany jest również ogród dachowy, a niektórzy marzą nawet o kładce nad ul. Dobrą, łączącą ten ogród z ogrodami BUW-u (Bartoszewicz 2012). Równie atrakcyjny jest nowy budynek ASP. Nawiązuje on do istniejącego obiektu uczelni, autorstwa Alfonsa Graviera z 1914 roku (Cymer 2014). Projekt zakłada otwarcie się Akademii na Wisłę poprzez budowę pawilonów nad rzeką, w których będą realizowane wydarzenia artystyczne.

Dwie pozostałe inwestycje z zestawienia, gmach Uniwersytetu Muzycznego oraz siedziba Wydziału Dziennikarstwa i Nauk Politycznych UW, są w sferze planów. Obie uczelnie dysponują odpowiednimi działkami i pozwoleniami, przeszkodą jest jednak brak środków finansowych (ryc. 5).

## PRZESTRZEŃ TRANSPORTOWA

Najważniejszą inwestycją związaną z rozwojem infrastruktury transportowej na Powiślu jest budowa II linii metra. Metro łączy prawą i lewą stronę Wisły, a jedna ze stacji odcinka centralnego została zlokalizowana na Powiślu, obok Centrum Nauki Kopernik. Budowa II linii metra rozpoczęła się w 2010 roku. W 2011 roku uzyskano pozwolenie na budowę stacji na Powiślu (Metro2 2014). Początkowo planowano jej lokalizację bliżej skrzyżowania Tamki i Wybrzeża Kościuszkowskiego, jednak ze względu na sąsiedztwo starych kamienic została ona przeniesiona nad samą Wisłę (Osowski 2012). Incydem opóźniającym oddanie całego odcinka metra było zalanie stacji wodami gruntowymi w 2012 roku, co dodatkowo na wiele miesięcy wstrzymało ruch Wisłostradą.

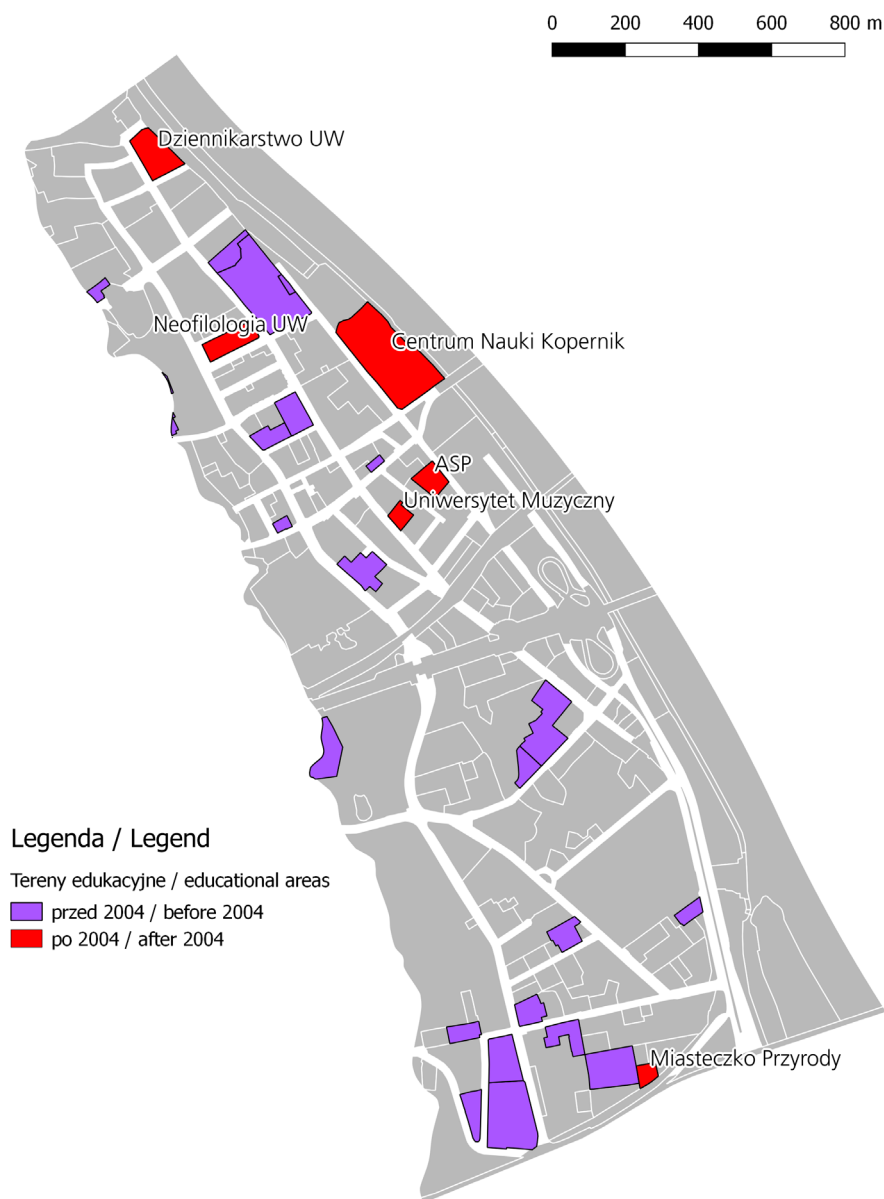
Po uruchomieniu metra znacznie łatwiej można się dostać do Centrum Nauki Kopernik oraz nad Wisłę. Dostępność komunikacyjna zwiększa prestiż terenów Powiśla, co może spowodować kolejne wzrosty cen i dalsze inwestycje.

Pozostałe dwie większe inwestycje transportowe w ostatnim czasie to remont wiaduktu Markiewicza w 2007 roku oraz remont kolejowej linii średnicowej w 2014 roku. Linia średnicowa, mimo, że jest w stosunku do Powiśla trasą przelotową, w dużym stopniu oddziałuje na przestrzeń, tworząc wyraźną granicę między północną i południową stroną, podobnie sąsiadujący z nią jak most Poniatowskiego (ryc. 6).

## PODSUMOWANIE

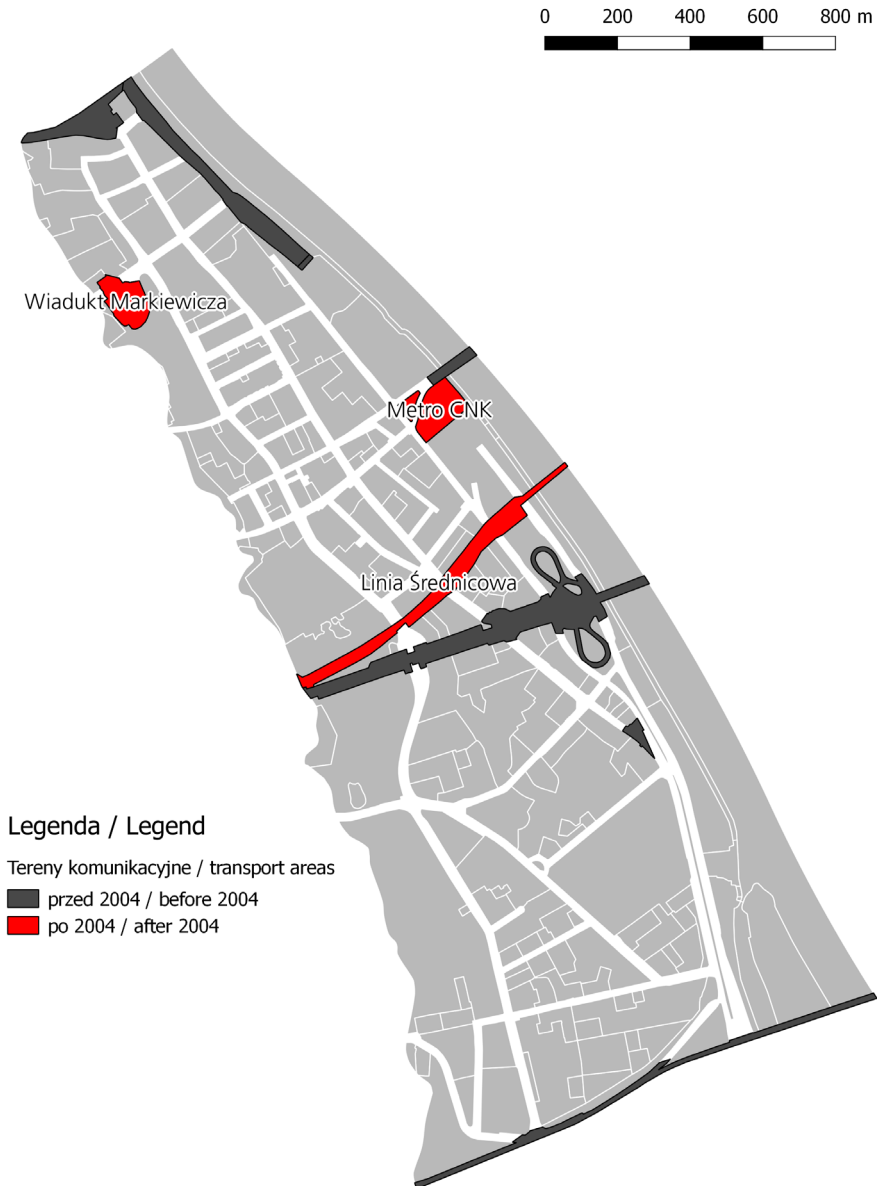
Z powyższej charakterystyki wyłania się obraz przestrzeni nowoczesnego Powiśla. Nowe osiedla zamieszkują ludzie zamożni, najczęściej młodzi, którzy wolny czas spędzają w klubach i klubokawiarniach, a na śniadania i lunch przychodzą do modnych restauracji. Doceniają otaczającą zieleni i dbają o aktywność fizyczną, na przykład podczas uprawiania sportów na ścieżkach biegowych i rowerowych wzdłuż Wisły.

Powiśle zmieniło się z terenów zamieszkiwanych przez najniższe klasy społeczne w miejsce atrakcyjne. W ostatnim dziesięcioleciu podwoiła się powierzchnia biurowa, powstały prestiżowe inwestycje mieszkaniowe. Tereny przemysłowe są rewitalizowane i udostępniane jako przestrzenie publiczne, a ponad 30% przestrzeni stanowią tereny zielone. Powiśle przybliży się do miasta dzięki budowie stacji metra i powstawaniu popularnych obiektów kulturalnych i naukowych,



**Ryc. 5.** Lokalizacja nowych przestrzeni edukacyjnych na Powiśle. Źródło: opracowanie własne.

**Fig. 5.** Location of educational investment in Powiśle. Source: own elaboration



**Ryc. 6.** Lokalizacja inwestycji transportowych na Powiśle. Źródło: opracowanie własne.  
**Fig. 6.** Location of transport investment in Powiśle. Source: own elaboration



takich jak Centrum Nauki Kopernik. Powstawanie budynków akademickich powoduje tworzenie zagłębia nauki i stymuluje rozwój całej dzielnicy, gdyż studenci i pracownicy potrzebują punktów usługowych, powstają knajpki, kluby i sklepy. Dzięki modernizacji bulwarów wiślanych i lokalizacji popularnych klubów na nabrzeżu coraz więcej osób swój wolny czas spędza nad rzeką. Powiśle to też od kilku już lat ulubione miejsce bywalców restauracji i knajp.

Jednak mieszkańcy Powiśla to też osoby, które mieszkają w zabudowie przedwojennej, na osiedlach z lat 60-tych i 70-tych XX wieku. Są to często osoby starsze, cenią Powiśle za otwartą, nieogrodzoną przestrzeń, dużą powierzchnię zielonych terenów i spokój w samym centrum miasta. Cenią ciszę, a pojawienie się nowego klubu w okolicy, przed którym imprezują tłumy młodych Warszawiaków powoduje jedynie ich irytację. Doceniają widok z okna i możliwość odpoczynku w parku, zatem protestują, gdy zabudowa jest zagęszczana.

Znaczenie Powiśla w skali całego miasta dotyczy trzech aspektów: 1) bezpośredniego położenia nad Wisłą, 2) tworzenia dzielnicy uniwersyteckiej oraz 3) rozwój oferty kulturalno-edukacyjnej. Cztery cele operacyjne Strategii Rozwoju m. st. Warszawy do 2020 roku zawierają bezpośrednie wskazania dotyczące Powiśla. Są to: 2.2. Wykreowanie nowych atrakcji i przedsięwzięć kulturalnych na światowym poziomie, które byłyby znakiem firmowym miasta (Centrum Nauki Kopernik, Centrum Chopinowskie), 2.3. Zwiększenie atrakcyjności Warszawy dla mieszkańców i turystów (obecność naturalnego systemu przyrodniczego, budowa bulwarów nadwiślańskich, dostępność terenów dostosowanych do rozwoju aktywności fizycznej, dostępność infrastruktury i sprzętu wodnego), 4.2. Rozbudowa i unowocześnienie kompleksów akademickich (budowa miasteczka uniwersyteckiego, dostęp do Biblioteki Uniwersyteckiej) oraz 5.4. Integracja przestrzenna lewobrzeżnej i prawobrzeżnej Warszawy (otwarcie miasta na Wisłę, ochrona płaszczyzn widokowych i panoram). Uwzględniając kierunki zagospodarowania w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy Powiśle powinno pełnić funkcję mieszkaniową z zabudową wielorodzinną. Jest to wyraźny obszar miejski, a w części północnej śródmieścia funkcjonalnego.

Najprawdopodobniej puste przestrzenie ze względu na swoją atrakcyjność będą zabudowane, stare kamienice zaczną być wyburzane, a czynsze i ceny wzrosną ze względu na nowych, bogatych sąsiadów. Zjawisko to już jest obserwowane w przypadku kameralnych kawiarni. Powiśle stało się atrakcyjne, jest mnóstwo chętnych do zakupu lub wynajmu, zatem właściciele kamienic podnoszą czynsze (Karpieszuk 2014). Osobom uboższym przyjdzie się wyprowadzić, gdyż codzienne życie stanie się dla nich zbyt drogie. W literaturze takie zjawisko określa się mianem gentryfikacji (Rubenstein 2011). Wydaje się, że powyższa analiza wskazuje, że Powiśle zasługuje na to miano co najmniej w tym samym stopniu jak Praga, która do tej pory była uważana za warszawski symbol gentryfikacji.

## Literatura

- Bartoszewicz D., 2012, *Nowy gmach na Powiślu: soczyste kolory i ogród na dachu*. [www.warszawa.gazeta.pl](http://www.warszawa.gazeta.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Biczek O., 2013, *Vauxhall*, <http://warsawzone.blogspot.com> [dostęp: 6.06.2014].
- CBRE, 2012, *Biura na warszawskim Powiślu – dziś i jutro. Przegląd najważniejszych trendów, perspektyw oraz możliwości rozwoju dzielnicy*, Warsaw Office ViewPoint
- Ciemniewska E., 2013, *Skwer Kopernika - teatr, knajpki, klubokawiarnie, galerie, hipstersi mile widziani*, *Stolica*, 8-9 (2256-2257), 8-13.
- CNK, 2014, *Centrum Nauki Kopernik. Historia*, [www.kopernik.org.pl/o-centrum/historia/](http://www.kopernik.org.pl/o-centrum/historia/) [dostęp: 6.06.2014].
- Cymer A., 2014, *Przebudowa i rozbudowa gmachu Akademii Sztuk Pięknych na Powiślu w Warszawie*, *Architektura&Biznes*, 5.
- Czapla A., Muszyński K., 2013, *Dzielnica Łacińska*, *Stolica*, 8-9 (2256-2257), 21-24.
- Handke K., 2007, *Z powiśla Powiśle*, *Stolica*, 6 (2183), 10-12.
- Karpieszuk W., 2014, *Czy z Powiśla znikną lokale, które nie są dość ekskluzywne?* [www.warszawa.gazeta.pl](http://www.warszawa.gazeta.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Kowalska A., 2011, *Rusza Dolina Muminków: bar, plaża, koncerty i filmy*, [www.gazeta.pl](http://www.gazeta.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Krasucki M., 2011, *Warszawskie dziedzictwo postindustrialne*, Fundacja Hereditas, Warszawa.
- Majewska U., 2007, *Fontanna Jutrzenka już działa*, [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Majewski J., 2013, *Słynne warszawskie powodzie. Wisłą płynęły domy i konie*, [www.warszawa.gazeta.pl](http://www.warszawa.gazeta.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Osowski J., 2012, *Kto przesunął stację Powiśle nad Wisłę?* [www.warszawa.gazeta.pl](http://www.warszawa.gazeta.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Rubenstein J., 2011, *The Cultural Landscape. An introduction to Human Geography*, Pearson Education, 420.
- Stępiński Z., 1984, *Gawędy warszawskiego architekta*, Krajowa Agencja Wydawnicza, Warszawa
- Stopa M., 2010, *Słodka Warszawa*, Stopa Studio, Warszawa
- Śpiewak J., 2013, *Zabawa pod chmurką*, *Stolica*, 8-9 (2256-2257), 25-26.
- Wegner P., 2014, *Warszawskie klubokawiarnie nad Wisłą [przewodnik]*, [www.mmwarszawa.pl](http://www.mmwarszawa.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- Wojtczuk M., 2014, *Jak zmieni się Powiśle w najbliższych latach? Dużo inwestycji*, [www.wyborcza.pl](http://www.wyborcza.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- BUW, 2014, *Biblioteka Uniwersytetu Warszawskiego. Ogród*, [www.buw.uw.edu.pl](http://www.buw.uw.edu.pl) [dostęp: 6.06.2014].
- [www.metro2.ztm.waw.pl](http://www.metro2.ztm.waw.pl), *Budowa II linii metra. Centrum Nauki Kopernik*. <http://www.metro2.ztm.waw.pl> [dostęp: 6.06.2014].
- [www.nowawarszawa.pl](http://www.nowawarszawa.pl), *Kompleks The Tides budowa już latem?* <http://www.nowawarszawa.pl> [dostęp: 6.06.2014].
- [www.siskom.waw.pl](http://www.siskom.waw.pl), *Wisłostrada*. <http://www.siskom.waw.pl/wislostrada.htm> [dostęp: 6.06.2014].
- [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl), *Historia osiedli. Powiśle*. [www.um.warszawa.pl](http://www.um.warszawa.pl) [dostęp: 6.06.2014].

www.warszawa1939.pl, *Interaktywny fotoplan z 1935 roku*. Fundacja Warszawa1939.pl  
www.warszawa1939.pl [dostęp: 6.06.2014].

### Summary

Powiśle is an area of Warsaw, and its current character has been formed by location on the valley, close to the Vistula river. For centuries, this area was subject to frequent flooding which caused epidemics. Powiśle was inhabited by the lower social classes with numerous pathologies and high crime rate. Changes have occurred since the nineteenth century, when there was a significant development of industry. During the Warsaw Uprising most of the pre-war buildings have been destroyed. Restorative plans halted further development of the area.

This research determines the current characteristics of Powiśle by five functions: transport, educational, recreational, office and residential. The analysis covers the decade from 2004 to 2014, when changes were extremely intensive.

Powiśle turned into a trendy and attractive place. Office space was doubled, and luxury residential projects were completed. Brownfield sites have been revitalized and made available as public spaces. More than 30% of the space are now green areas. Powiśle nowadays is closer to the city center through the second metro line and it is popular cultural and educational place. The formation of academic buildings creates areas of science. It stimulates the development of the whole area, because students and employees need service points, pubs, clubs and shops. With the modernization of the Vistula boulevards and location of the popular clubs on the waterfront more and more people spend their free time next to the river. Powiśle is a favorite place for visitors of restaurants and pubs for several years. The above analysis shows that Powiśle underwent a process of gentrification.