

## **Nowe centrum Mokotowa**

### **Koncepcja zagospodarowania rejonu Dworca Południowego w Warszawie**

#### **Sytuacja obecna**

Mokotów od lat czeka na miejsce mogące stać się prawdziwym centrum dzielnicy, będące rodzajem katalizatora aktywności w tej części miasta. Pomysł na ponowne zagospodarowanie rejonu Dworca Południowego jest więc idealną okazją, by oprócz inwestycji w infrastrukturę i komunikację publiczną, zagospodarować ten rejon w dużo ciekawszy i ambitniejszy sposób.

Południowa część dzielnicy przeszła w ostatnich dekadach znaczne zmiany w układzie przestrzennym. Zabudowania Służewia Przemysłowego zastąpione zostały przez gęstą, monofunkcyjną zabudowę biurową, podczas gdy pozostała część tej części miasta pozostawała nietknięta. Obecnie na styku terenu opracowania sąsiadują z sobą tereny gęstej zabudowy wielorodzinnej, biurowej i jednorodzinnej. Stoimy więc przed wyzwaniem, jak na jednym terenie połączyć z sobą te wszystkie funkcje w jedną całość.

Działka pomiędzy ulicami Domaniewską, Bukowińską i alejami Wilanowską i Niepodległości przeznaczona jest w Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania Przestrzennego Warszawy pod funkcję centrum dzielnicy z ważnymi przestrzeniami publicznymi. Działania prowadzące do realizacji tego celu muszą zdecydowanie przeobrazić obecne oblicze tego terenu. Dziś jest to pozbawiony zabudowy, olbrzymi, bezużyteczny trawnik towarzyszący stacji metra oraz dworcowi autobusowemu. Warto aby kształtując w przyszłości zagospodarowanie tego miejsca pamiętać o procesach jakie będą miały miejsce wraz z napływem ludności.

Pozbawiony obecnie centrum Mokotów główną przestrzeń publiczną skrywa pod dachem Galerii Mokotów. Postulujemy odebranie centrum handlowemu tej ważnej funkcji i przeniesienie ciężaru dzielnicowego centrum w rejon Dworca Południowego, gdzie proponowana mieszkańcom oferta wynikać będzie z pobudek innych niż wyłącznie komercyjne.

Równie ważne są tutaj zagadnienia komunikacyjne. W obrębie naszego terenu lokalizujemy dworzec autobusów miejskich i dalekobieżnych, stację metra, parking Park&Ride oraz pętlę i przystanki tramwajowe. Impuls do działania jakim jest rozwój infrastruktury komunikacyjnej może służyć także tworzeniu przestrzeni dla mieszkańców, a odpowiednia aranżacja przestrzeni publicznych połączonych z funkcjami transportowymi zaowocować nową jakością w tej części miasta.

#### **Przeprowadzone analizy**

##### **Powiązania przestrzenne**

Rejon Dworca Południowego powiązany jest od strony północnej z Centrum Warszawy, od strony południowej z Piasecznem i innymi podwarszawskimi miejscowościami, z Wilanowem na wschodzie, a także z rozwijającą się dzielnicą biurową na Służewcu oraz z przyszłym osiedlem domów jednorodzinnych na wschodzie.

##### **Powiązania komunikacyjne**

Projektowany obszar leży na skrzyżowaniu znaczących arterii komunikacyjnych: al. Wilanowskiej biegnącej na kierunku wschód-zachód oraz ul. Puławskiej i al. Niepodległości na kierunku północ-południe. Dodatkowo na wschód od rejonu Dworca Południowego przebiegają ul. Wołoska oraz drogi 634 i S79 biegnące na kierunku wschód-zachód.

## Analiza studium

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Warszawy określa rejon Dworca Południowego jako lokalizację centrum dzielnicy, miejsce głównych przestrzeni publicznych a także węzeł przesiadkowy wskazując w tym obszarze parking dla samochodów osobowych oraz dworzec komunikacji autobusowej regionalnej i dalekobieżnej.

## Polemika z MPZP

Miejscowy Plan Zagospodarowanie Przestrzennego uchwalony dla rejonu Dworca Południowego zakłada wprowadzenia w kwartały pomiędzy ul. Bukowińską, Puławską i Niepodległości zabudowy mieszkalno-usługowej, uporządkowanie skrzyżowania al. Niepodległości, al. Wilanowskiej i ul. Puławskiej poprzez wprowadzenie odcinka al. Niepodległości do tunelu oraz pozostawienie w tym rejonie dworca autobusowego.

W naszym projekcie wprowadzamy zabudowę ze znaczącym uwzględnieniem przestrzeni publicznych, rezygnujemy z tunelu a skrzyżowanie porządkujemy poprzez likwidację północnego wlotu ul. Puławskiej. Bierzymy pod uwagę również MPZP dla rejonu Pod Skocznią zgodnie z którym powstanie tam nowa dzielnica domów jednorodzinnych. Taki napływ mieszkańców wymagać będzie odpowiedniego kształtowania przestrzeni publicznych.

## Projekt

### Idea

#### Powiązania osiowe

Najważniejszą ideą projektu jest powiązanie projektowanego centrum dzielnicy z nowa powstającą u podnóża Skarpy dzielnicą mieszkaniową. W tym celu tworzymy nowe połączenia oraz przedłużamy osie które już istnieją. Zaznaczamy powiązania projektowanego obszaru także z innymi obszarami miasta poprzez podkreślenie osi w kierunku północnym, południowym oraz zachodnim.

#### Przestrzenie publiczne

Drugim bardzo ważnym założeniem jest stworzenie licznych i ciekawych przestrzeni publicznych. Tworzymy zróżnicowane przestrzenie nanizane na osie łączących je pasaży. Stworzone przestrzenie mają różny charakter, od wielkomiejskich do kameralnych zieleńców, oraz różne funkcje. Przestrzenie publiczne uzupełnione są dużą ilością zieleni. Dzielimy przestrzenie publiczne na wielkomiejskie i zielone. Przestrzenie zielone zlokalizowane zostały na obwodzie obszaru tworząc zielony pierścień otaczający zabudowę i miejskie place o różnych funkcjach.

### Zabudowa

Obecnie okolica stacji Metra Wilanowska charakteryzuje się chaotyczną zabudową. Wschodnia strona to gęsta zabudowa mieszkaniowa dominująca wysokością, natomiast kwartały pomiędzy ul. Bukowińską a ul. Puławską prawie zupełnie pozbawione są zabudowy, a ta która występuje jest zupełnie przypadkowa.

W naszym projekcie proponujemy dogęszczenie tego terenu zabudową mieszkaniową i usługową o wysokościach od 5 m (pawilony) do 55m (dominanty).

## **Zieleń**

Zieleń na tym terenie to przede wszystkim duże obszary nieużytkowanych trawników tworzących nieatrakcyjną, beładną przestrzeń. Wysoka zieleń pojawia się zwłaszcza na obszarze skarpy i u jej podnóża a także na nielicznych skwerach.

W projekcie przewidujemy zdecydowane zwiększenie ilości zieleni, zwłaszcza wysokiej. Pojawi się ona w postaci szpalerów wzdłuż ulic i na placach, a także jako skwery i parki lokalizowane na obwodzie obszaru.

## **Komunikacja**

Obecny układ komunikacyjny charakteryzuje się natężonym ruchem samochodowym, skomplikowanym skrzyżowaniem ul. Puławskiej z al. Niepodległości i al. Wilanowską oraz chaotycznym rozwiązaniem ścieżek rowerowych i ich niewystarczającą ilością.

Proponujemy zlikwidowanie ruchu samochodowego na fragmencie ul. Puławskiej w efekcie czego otrzymamy duży plac miejski i uporządkowane skrzyżowanie. Dodajemy również linię tramwajową jadącą do Wilanowa oraz zwiększamy ilość ścieżek rowerowych.

## **Funkcje**

Istniejąca zabudowa otaczająca projektowany obszar to w większości budynki mieszkaniowe wielorodzinne. Pojawiają się również nieliczne obiekty użyteczności publicznej. Na południu znajduje się osiedle domów jednorodzinnych.

Zabudowa którą projektujemy to w dużej części brakujące obiekty użyteczności publicznej (w tym obiekty komunikacji publicznej) a także zabudowa wielorodzinna. Obiekty powiązane będą z przestrzeniami publicznymi.

## **Kształtowanie zabudowy**

Ze względu na zróżnicowane wysokości występującej na obszarze zabudowy projektowane budynki dopasowują się zmieniając wysokości. Realizujemy to poprzez zastosowanie niższych baz o funkcjach usługowych. Dzięki temu tworzymy kameralne przestrzenie w ludzkiej skali, podczas gdy funkcja budynku zlokalizowana została w wyższej części. Jednocześnie baza staje się półprywatną przestrzenią dla mieszkańców, rodzajem wyniesionego ogrodu.

## **Place**

### **Skwer zielony przy kościele**

Zlokalizowany w północno-zachodniej części projektowanego obszaru. Jest jednym z elementów zielonego pierścienia okalającego system placów wielkomiejskich wraz z zabudową. Pełni funkcję rekreacyjną.

W centralnej części skweru znajduje się niewielki plac mogący służyć funkcjom kościelnym podczas szczególnych wydarzeń dla stojącej nieopodal parafii NMP Matki Kościoła.

### **Plac łąka**

Plac znajduje się w północno-wschodniej części projektowanego zespołu. Zabudowa w tym kwartale ma funkcję biurową oraz publiczną - sportową. Dopełnieniem dla takich budynków jest zielona przestrzeń łąki pozwalająca na rozmaite sposoby użytkowania przez użytkowników. Przeznaczona jest zarówno dla pracowników biurowych jak i chcących odpocząć wśród natury przechodniów.

Łąka porośnięta jest bujną niską zielenią oraz kwiatami.

### Zielone kliny

Są to skwery zlokalizowane w południowej części obszaru. Nanizane są na ukośną oś przecinającą cały obszar. Gęsta zieleń wysoka daje dobre warunki do odpoczynku i spędzania czasu poza domem.

w obszarze tym występują również budynki mieszkalne wyniesione na bazach. Taki sposób kształtowania budynków zapewnia mieszkańcom półprywatną przestrzeń ogródków na dachach. Jest to szczególnie ważne ze względu na wielkomiejski charakter kształtowanej tu przestrzeni.

### Skwer sportów

Są to skwery zlokalizowane w południowej części obszaru. Nanizane są na ukośną oś przecinającą cały obszar. Gęsta zieleń wysoka daje dobre warunki do odpoczynku i spędzania czasu poza domem.

w obszarze tym występują również budynki mieszkalne wyniesione na bazach. Taki sposób kształtowania budynków zapewnia mieszkańcom półprywatną przestrzeń ogródków na dachach. Jest to szczególnie ważne ze względu na wielkomiejski charakter kształtowanej tu przestrzeni.

### Plac zabaw

Zlokalizowany jest w północno wschodniej części obszaru. Zabudowa w tej okolicy ma funkcję mieszkaniową. Budynki ukształtowane zostały w taki sposób, aby mimo wielkomiejskiego charakteru okolicy dać mieszkańcom maksimum prywatności. Pomiędzy nimi wytworzone zostały niewielkie podwórka gęsto obsadzone zielenią. Plac zabaw uzupełnia przestrzeń dedykowaną mieszkańcom o funkcję przeznaczoną specjalnie dla najmłodszych użytkowników.

### Plac targowy

Znajduje się w centralnej części układu, tuż obok placu komunikacji. Najważniejszym wydarzeniem jakie ma miejsce w tej przestrzeni są tymczasowe targi. Plac posiada parametry pozwalające sprzedawcom na rozstawienie straganów i dogodnie dostawy produktów. W czasie, gdy targ się nie odbywa plac pełni rolę miejsca spotkań i spędzania wolnego czasu przez mieszkańców i przyjezdnych. Na środku znajdują się fontanna i miejsca do siedzenia. Partery otaczających budynków mają funkcje usługowe. Na placu zaplanowano również zieleni. Dodatkowo znajduje się przy nim niewielki pawilon wielofunkcyjny.

### Plac komunikacyjny

Na placu komunikacyjnym przecinają się strumienie podróży korzystających z metra, tramwaju a także Park&Ride. Jest on brama witającą przyjezdnych w okolicę Dworca Południowego. To stąd rozchodzą się drogi do innych przestrzeni publicznych w obrębie założenia. Plac ma charakter wielkomiejski. Otaczające go partery mają funkcje usługowe.

Fragment centralnej części placu zagłębiony jest do poziomu -1. Wchodzi się wtedy do metra, a także przebiega komunikacja pomiędzy P+R, metrem i dworcem autobusowym. Znajduje się tam również galeria handlowa.

### Plac komunikacyjny poziom -1

Proponujemy aby część funkcji mających znaleźć się w obszarze placu przenieść na poziom -1. Dzięki takiemu ułokowaniu dużej kubatury dworca oraz parkingu P+R zyskujemy dużo przestrzeni na poziomie terenu, którą możemy wykorzystać pod tworzenie przestrzeni publicznych.

Aby usprawnić komunikację pomiędzy poszczególnymi rodzajami transportu stworzone zostały korytarze którymi podróżni mogą przemieszczać się zmieniając środek transportu.

Aby powiązać te przestrzenie z dzielnic i pokazać przybyłom dzielnicę Mokotów zostały one otwarte poprzez opuszczenie fragmentu placu do poziomu -1.