

**Sylwia Dudek-Mańkowska  
Magdalena Fuhrmann**

## **REWITALIZACJA POWIŚLA W WARSZAWIE PRZEMIANY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE A PERCEPCJA ZACHODZĄCYCH ZMIAN**

**Abstrakt.** Warszawskie Powiśle to obszar, który od zawsze podlegał silnym przekształceniom z uwagi na swoje położenie nad Wisłą. W artykule omówiono działania rewitalizacyjne prowadzone na tym obszarze oraz zmiany podejść różnych podmiotów do wykorzystania rzeki w mieście. Zaprezentowano zmiany funkcji oraz zagospodarowania obszaru Powiśla, zachodzące od XI do XXI w., ze szczególnym uwzględnieniem działań rewitalizacyjnych. Wykazano, że od 1999 r. zmieniały one wyraźnie wizerunek tej części miasta, a impulsem dalszych przemian było powstanie Centrum Nauki Kopernik. O atrakcyjności Powiśla świadczą nowe osiedla, powstające na terenach przemysłowych, niezagospodarowanych czy nieodbudowanych po II wojnie światowej. Badanie wykazało, że osoby odwiedzające Powiśle dostrzegają zachodzące zmiany oraz oceniają je pozytywnie, m.in. pod względem możliwości spędzania wolnego czasu oraz oferty kulturalno-rozrywkowej.

**Słowa kluczowe:** Powiśle, Warszawa, rewitalizacja, tereny przemysłowe, tereny nadwodne.

Celem artykułu jest przedstawienie zmian w zagospodarowaniu i funkcjach obszaru Powiśla – terenu położonego na lewym brzegu Wisły w Warszawie, oraz percepcji zachodzących zmian. Przeanalizowano zmiany, jakim podlegał ten obszar od średniowiecza do czasów współczesnych, ze szczególnym uwzględnieniem działań rewitalizujących przestrzeń Powiśla. Teren ten pełnił w przeszłości funkcje handlowe, transportowe, magazynowe, przemysłowe, mieszkaniowe oraz rekreacyjne. Przed drugą wojną światową prowadzono prace mające na celu ożywienie nadwiślańskich terenów i zachęcenie mieszkańców do spędzania tam czasu wolnego. Zniszczenia wojenne oraz powojenna odbudowa Powiśla zatrzymały dalszą integrację miasta i rzeki. Część terenów pozostała niezagospodarowana, część wybudowanych w XVIII i XIX w. obiektów przemysłowych podupadło.

Ostatnie lata to okres ważnych inwestycji na Powiślu. Rewitalizacji poddawane są obiekty przemysłowe, zagospodarowywane są ugory miejskie, poprawia się dostępność komunikacyjna dzielnicy. Należy jednak podkreślić, że obszar ten nie został włączony do Lokalnego programu rewitalizacyjnego m.st. Warszawy na lata 2005-2013 jako obszar rewitalizacyjny. Mimo to jest to jeden z najdynamiczniej zmieniających się terenów w mieście, gdzie realizowanych jest wiele inwestycji czy też inicjatyw rewitalizacyjnych. Prowadzone działania dotyczą czterech aspektów funkcjonowania miasta, wskazanych przez T. Kaczmarek [2001], tj. przestrzennego, gospodarczego, społecznego i kulturowego.

Zdecydowano się także zbadać postrzeganie zachodzących zmian przez użytkowników tego obszaru. Respondentów proszono o ocenę obecnej oferty i zagospodarowania Powiśla oraz ocenę zmian w tym zakresie.

### **Przemiany funkcjonalno-przestrzenne Powiśla**

Administracyjnie Powiśle jest częścią stołecznej dzielnicy Śródmieście, graniczącą od południa z Ujazdowem, od północy ze Starym Miastem, od wschodu jego granicę wyznacza Wisła, natomiast od zachodu zamyka linia Skarpy Warszawskiej. Stare, historyczne Powiśle składa się z Solca, Powiśla właściwego i Mariensztatu. Mimo nadal funkcjonujących starych nazw osiedli mieszkaniowych, zarówno ich funkcja jak i zagospodarowanie uległy ogromnym zmianom.

#### *Faza przedindustrialna*

Pierwsza wzmianka o Powiślu pochodzi z dokumentu wydanego przez Bolesława Śmiałego w 1065 r. W okresie średniowiecza na tym nadwiślańskim terenie powstało wiele obiektów związanych z aktywnym handlem wiślanym, jak przystanie rybackie, magazyny towarów, młyn, browary, cegielnie. Ważnymi ośrodkami tego okresu były osady: Rybaki z przystanią rybacką i składami do przechowywania zboża oraz Solec – ośrodek wymiany towarowej i miejsce przeprawy przez Wisłę do Kamiona, gdzie od XVI w. odbywały się elekcje królów.

Mimo niewątpliwego rozkwitu i rozwoju terenów podskarpia nie stanowiły one fragmentu rozwijającej się Warszawy ze względu na częste zniszczenia powodowane wylewami Wisły. Dopiero w XVII w., po najeździe szwedzkim, ruiny i gruzy miasta wywieziono na teren podskarpia. Rozpoczęte w tym okresie prace regulacyjne i umacniające brzegi rzeki trwały wiele lat i były początkiem tworzenia dzisiejszego Powiśla. W II połowie XVII w. na wiślane nadbrzeże zaczęła wkraczać stała zabudowa mieszkaniowa i powstały dwie pierwsze jurydyki: Mariensztat (1762) oraz Stanisławów (1768). Jurydyki warszawskie oraz praskie były terenami znajdującymi się w obrębie miasta lub poza jego murami, jednak wydzielonymi z zakresu działania sądownictwa i administracji miejskiej. Były one w prywatnym posiadaniu magnaterii, szlachty, duchowieństwa lub klasztorów. Początek jurydykom dała ustawa sejmowa z 1559 r. Na terenie Powiśla do II połowy XVIII w. funkcjonowało sześć jurydyk: Solec, Tamka-Kałużyczyn, Aleksandria, Ordynacka, Mariensztat oraz Stanisławów. Jurydyki aktywnie rywalizowały w handlu i wytwórstwie ze Starym i Nowym Miastem. Wpływało to na rozwój gospodarczy i demograficzny Powiśla. Jurydyki zostały zlikwidowane uchwaloną w 1791 r. ustawą, zwaną „Prawem o miastach”, która weszła w życie w 1794 r. Podkreślano, że jurydyki rozbiły terytorium Warszawy na bezładne zbiorowisko gruntów, nie tworzących żadnego jednolicie administrowanego organizmu [Sosnowski 1930].

Okres przedindustrialny rozwoju Warszawy odpowiada fazie jedności wyróżnionej przez M. Kochanowskiego [1999]. Był to zatem czas tworzenia zwartej struktury miasta. Porty były jej integralną częścią, umożliwiającą dalszy rozwój miasta. Dla Powiśla położenie nadrzeczne było głównym czynnikiem rozwoju. W tym okresie nadbrzeża służyły do przeładunku i składowania towarów, były ulicami miejskimi, stanowiły ważny element

miejskiej sieci komunikacyjnej i miejskiego systemu przestrzeni publicznych. Faza przedindustrialna trwała na Powiślu do II poł. XVIII w.

#### *Faza industrialna*

Na przełomie XVIII i XIX w. na obszarze Powiśla, w znacznym stopniu dzięki powstaniu wałów przeciwpowodziowych w 1820 r., zaczęła rozwijać się dzielnica przemysłowa. Głównym czynnikiem lokalizacyjnym nowo powstających zakładów była dostępność wody oraz ułatwiony transport rzeczny. Powiśle stało się najbiedniejszą i najbardziej zaludnioną dzielnicą Warszawy, w której dominowały niewielkie, drewniane domki robotnicze, w związku z zagrożeniem powodziowym nie wznoszono tam rezydencji, jednak prowadzono prace mające na celu zagospodarowanie terenów nad Wisłą.

Przemysł zlokalizowany na terenie Powiśla koncentrował się przede wszystkim wzdłuż Solca. W latach 1815-1830 w rejonie Solca i ulicy Książęcej powstały największe fabryki ówczesnej Warszawy: Rządowa Fabryka Kobierców, Rządowa Fabryka Maszyn, Fabryka Chemiczna Hirschmanna i Kijewskiego, Młyn Parowy Banku Polskiego, Gazownia na Ludnej, oraz Manufaktura Bawełniana Maya. Funkcje przestrzeni publicznych nadal pełniły gorzelnie, browarnie, karczmy, oberże a nawet domy publiczne. W 1854 r. na ul. Czerniakowskiej i Solcu było zarejestrowanych 38 karczm i szynków<sup>1</sup>.

Bardzo ważną inwestycją dla Powiśla, wyraźnie przyczyniającą się do zmiany funkcji tego obszaru oraz jego wyposażenia w przestrzenie publiczne, była budowa Wybrzeża Kościuszkowskiego, prowadzona w latach 1824-1914. Zaowocowała ona pojawieniem się wielu przystani rzecznych oraz wprowadzeniem na Wisłę statków parowych. Zapobiegła również wyraźnemu oddzieleniu się Powiśla od reszty miasta. Pod koniec XIX w. tę część miasta zaczęto także zabudowywać domami murowanymi.

#### *Faza postindustrialna*

Na początku XX w. Powiśle zaczęło wkraczać w okres postindustrialny. Rozwój transportu kolejowego przyczynił się do przenoszenia przemysłu na Wolę oraz Pragę. Był to okres upadku wielu zakładów przemysłowych na Powiślu, jednak obok opuszczonych, zdegradowanych budynków prowadzone były nowe inwestycje. W 1914 r. zakończono budowę mostu Poniatowskiego oraz dwupoziomowego bulwaru na Wybrzeżu Kościuszkowskim. Bulwar skutecznie zabezpieczył dzielnicę przed powodzią, co umożliwiło prowadzenie kolejnych inwestycji w pobliżu rzeki, zmieniających oblicze dzielnicy.

Zlokalizowanie w 1914 r. budynku Akademii Sztuk Pięknych na Powiślu oraz organizowanie konkursów na koncepcje zagospodarowania Powiśla od lat 1916-1919 rozpoczęło dyskusję nad powiązaniem tego terenu ze Śródmieściem. Powstały kolejne obiekty użyteczności publicznej: Szpital Położniczy, gmach Związku Nauczycieli i Związku Zawodowego Pracowników Kolei, a w ich sąsiedztwie zaczęto budować eleganckie kamienice [Olejnik-Stańczuk 2010]. To okres nie tylko zmiany funkcji oraz wizerunku Powiśla, ale również tworzenia nadwiślańskiej przestrzeni publicznej. Utworzono m.in. skwer na Wybrzeżu Kościuszkowskim, który miał być atrakcją i wizytówką obszaru widoczną z mostu Kierbedzia i mostu Poniatowskiego. W 1939 r. stanął tam pomnik Syrenki, będący także obecnie symbolem rzeki i miasta. Toczone dyskusje na temat dalszego odwrócenia

---

<sup>1</sup> *Historia osiedli: Powiśle*; <http://www.um.warszawa.pl/o-warszawie/kompendium-wiedzy/powisle?page=0,1>

miasta ku rzece. Należy przywołać wizjonerskie plany prezydenta Warszawy Stefana Starzyńskiego, stworzenia eleganckich bulwarów ciągnących się od Cytadeli aż do Wilanowa [Kasprzycki 1997]. Kamienne bulwary zaczęto wznosić latem 1935 r., od mostu Kierbedzia w kierunku północnym, jednak realizację planów przerwała wojna. Wzdłuż powstającego bulwaru funkcjonowało kilkanaście przystani. Organizowano rejsy na Bielany i do Młocin, jak również do Torunia, Sandomierza i Gdyni. Był to okres, w którym warszawiacy chętnie i często spędzali czas nad Wisłą.

Powisłe, jak większa część Warszawy, zostało znacznie zniszczone podczas II wojny światowej, zwłaszcza po upadku powstania warszawskiego. Po wojnie sukcesywnie odbudowywano dzielnicę, powstawały nowe osiedla (np. osiedle Radna) oraz tworzone nowe tereny zieleni. Odbudowano most Poniatowskiego (1946), zbudowano most Śląsko-Dąbrowski (1947-1949). Zniszczenia wojenne pozwoliły wkomponować w plany zagospodarowania przestrzennego Powiśla dwa duże przedsięwzięcia drogowe: Wisłostradę (1974), która przebiega wybrzeżem Wisły, oraz Trasę Łazienkowską (1974), wchodzącą w skład tzw. małej obwodnicy Warszawy i przecinającą Powisłe. Należy podkreślić, że wymienione inwestycje nie przybliżyły miasta do rzeki, zwłaszcza budowa Wisłostrady wpłynęła negatywnie na wykorzystanie terenów nadrzecznych. W latach 70. i 80. XX w. wybudowano betonowe nabrzeże schodkowe, co zachęciło mieszkańców do spacerów nad Wisłą.

W latach 1952-1964 powstawał Centralny Park Kultury (CPK), ważne miejsce publiczne na Powiślu. Główna część parku została otwarta w 1955 r., a obszar, na którym podjęto wówczas prace, wyniósł 240 ha. Park powstał na terenie zniszczonych w czasie wojny osiedli mieszkaniowych oraz dawnych ogrodów Frascati. Wstępny plan zakładał, że w ogromnej większości obszar zniszczonego Powiśla nie będzie odbudowywany, powstanie natomiast park. Zdecydowano jednak na ograniczenie powierzchni CPK i wybudowanie nowych osiedli. Obecnie powierzchnia parku wynosi ok. 90 ha i od 1992 r. nosi on nazwę Parku Marszałka Edwarda Śmigłego-Rydza.

#### *Dzielnica uniwersytecka*

W ostatnim dwudziestoleciu nastąpiły kolejne duże zmiany funkcji i zagospodarowania Powiśla. W 2000 r. wybudowano most Świętokrzyski, co przyczyniło się do zmiany funkcji wielu ulic oraz zmiany oblicza dzielnicy. Most stał się nowym, ważnym symbolem nowoczesnej Warszawy. Kolejna ważna inwestycja podnosząca prestiż i atrakcyjność tego obszaru to zlokalizowana przy ul. Dobrej, w sąsiedztwie zdegradowanych terenów przemysłowych Biblioteka Uniwersytetu Warszawskiego oraz Ogrody BUW-u (1999). Obiekt ten nie pełni wyłącznie funkcji edukacyjnych. W budynku swoje siedziby mają firmy usługowe, działają tam także placówki gastronomiczne i rozrywkowe.

W sąsiedztwie obiektu zaczęły powstawać kluby muzyczne, księgarnie, czytelnie, kawiarnie oraz łączące w sobie cechy kilku placówek klubokawiarnie. Część z nich zlokalizowana była na obszarach zdegradowanych, np. w dawnych garażach i warsztatach samochodowych powstały alternatywne kluby muzyczne, obecnie nieistniejące. Mieszkańcy Warszawy coraz chętniej zaczęli odwiedzać Powisłe, korzystać z rozwijającej się tam bazy usługowej i rozrywkowej, czy po prostu spacerować. Zjawisko to D. Bartoszewicz [2008]

określił mianem buwizmu. Powiśle zaczęło nabierać cech dzielnicy akademickiej, zaczęto coraz częściej mówić o warszawskiej „dzielnicy łańskiejskiej” [Homiński 2008]. Koncepcja przekształcenia Powiśla w dzielnicę uniwersytecką, przygotowana przez Biuro Planowania Rozwoju Warszawy na zlecenie Urzędu m.st. Warszawy, gotowa była już w 1997 r. Zakładała ona schowanie Wisłostrady w tunelu oraz zabudowę uniwersytecką od skarpy do Wisły<sup>2</sup>. Do koncepcji tej wielokrotnie odwoływały się zarówno władze Uniwersytetu Warszawskiego, jak i władze Warszawy.

W latach 2001-2002 w pobliżu mostu Świętokrzyskiego powstał tunel dla fragmentu Wisłostrady. Uwolniony od ruchu samochodowego obszar obecnie jest zagospodarowany jako ogólnodostępny teren zieleni i ułatwia korzystanie z terenów nadrzecznych. W budowie jest II linia metra, nad Wisłą, w pobliżu pomnika Syrenki powstanie stacja Powiśle<sup>3</sup>. Naprzeciwko BUW, przy ul. Dobrej 55, powstaje budynek Wydziału Neofilologii i Lingwistyki Stosowanej. W 2010 r. otworzono Centrum Nauki Kopernik (CNK), rok później otwarto park Odkrywców. CNK, znajdujące się w sąsiedztwie BUW, było kolejnym ważnym impulsem zmian na Powiślu i szansą na ponowne zwrócenie się miasta ku rzece.

W sąsiedztwie BUW i CNK zaczęły powstawać nowe miejsca spotkań mieszkańców: wspomniane już księgarniokawiarnie („Tabaruk”, „Czuły Barbarzyńca”), klubokawiarnie (działający latem nad rzeką „Cud nad Wisłą”, „Warszawa Powiśle”) oraz restauracje („Dziurka od klucza”, „Rozbrat 20”). Część klubów zniknęła z imprezowej mapy miasta (np. zagłębienie klubowe na Dobrej – „Aurora”, „Diuna”, „Czarny Lew”, „Jadłodajnia Filozoficzna”), ale powstały nowe lokale („1500 m<sup>2</sup> do wynajęcia”, „Klub Solec”). Część z nich działa w starych kamienicach, inne zajęły przestrzenie przemysłowe. W wielu z tych lokali organizowane są także wydarzenia kulturalne i stały się już one kultowymi miejscami spotkań mieszkańców Warszawy.

Kolejną ważną dla zmiany oblicza Powiśla inwestycją było powstanie Centrum Chopinowskiego przy ul. Tamka, naprzeciw Zamku Ostrogskich, w którym mieści się Muzeum Chopina. Budynek został oddany do użytku w marcu 2010 r. Nowy budynek powstał w miejscu dwupiętrowej kamienicy z połowy XIX w., jednak dolna część budynku Centrum została obłożona betonowymi prefabrykatami, imitującymi fasadę stojącej tu wcześniej kamienicy.

Powiśle stało się atrakcyjne także dla deweloperów. Szczególną uwagę inwestorów zaczęły przyciągać tereny przemysłowe oraz niezagospodarowane, nieodbudowane po II wojnie światowej. Pierwszą kluczową inwestycją mieszkaniową były apartamenty „Przy Wiśle”, powstałe przy ul. Leszczyńskiej, na terenie niezabudowanym (2006). Jest to

---

<sup>2</sup> Stanowisko Senackiej Komisji ds. Organizacji i Rozwoju Uniwersytetu Warszawskiego z dnia 2 lipca 1997 r. w sprawie „Koncepcji Dzielnic Uniwersyteckiej na Powiślu”; [http://duch.mimuw.edu.pl/~sjack/korp/kor\\_stan\\_powisle.pdf](http://duch.mimuw.edu.pl/~sjack/korp/kor_stan_powisle.pdf)

<sup>3</sup> W czasie opracowywania artykułu nastąpiła awaria podczas budowy stacji metra Powiśle. Osunął się grunt pod Wisłostradą, zalano budowaną stację oraz zamknięto tunel pod Wisłostradą. Przywróciło to dyskusje na temat potrzeby budowy tunelu oraz lokalizacji stacji w bliskim sąsiedztwie rzeki (zob. np.: *Kto przesunął stację Powiśle?*: [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,12349321,Kto\\_przesunął\\_stację\\_Powisle\\_nad\\_Wisle\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,12349321,Kto_przesunął_stację_Powisle_nad_Wisle_.html); *Tunel wzdłuż Wisły. Ratunek na korki czy budowlany przekręt, który zatrzyma metro?*: [http://metromsn.gazeta.pl/Wydarzenia/1,126477,12343018,Tunel\\_wzdłuż\\_Wisły\\_\\_Ratunek\\_na\\_korki\\_czy\\_budowlany.html?bo=1](http://metromsn.gazeta.pl/Wydarzenia/1,126477,12343018,Tunel_wzdłuż_Wisły__Ratunek_na_korki_czy_budowlany.html?bo=1))

kompleks ośmiokondygnacyjnych budynków, w których mieści się około 100 mieszkań o powierzchni od 37 do 160 m<sup>2</sup>.

Nowe budynki mieszkaniowe powstały także na terenach przemysłowych, m.in.:

– między ulicami Drewnianą, Topiel i Zajęczą, w miejscu wyburzonej fabryki słodzicy Fuchsa powstaje zespół budynków Hortus, pełniących funkcje mieszkaniowe oraz biurowe i handlowo-usługowe; uwzględniono zalecenie konserwatora dotyczące zharmonizowania planowanej zabudowy z już istniejącą, pochodzącą z XIX i początku XX w. i nowe budynki muszą utworzyć zwarte pierzeje ul. Drewnianej, Topiel i Zajęczej; niestety nie zachowano nawet fragmentu fabrycznych zabudowań<sup>4</sup>;

– w bliskim sąsiedztwie BUW i CNK, w kwartale ulic: Dobra, Leszczyńska, Wybrzeże Kościuszkowskie i Lipowa, wybudowano apartamenty Nowe Powiśle; ważnym wyróżnikiem osiedla jest położenie blisko Wisły, co ma odzwierciedlenie w opisie inwestycji; realizacja inwestycji przebiegać ma w dwóch etapach; etap I to budowa kompleksu rezydencjalnego mieszczącego 298 apartamentów oraz kilka placówek handlowych i usługowych zlokalizowanych na parterze nowo powstałych budynków; etap ten został zakończony, mieszkania oddano do użytku w 2011 r.; sprzedano ponad 90% apartamentów; etap II to rekonstrukcja zabytkowych struktur Elektrociepłowni Powiśle; w odrestaurowanych wnętrzach dawnego zakładu znajdzie się galeria handlowa, galerie sztuki i restauracje; obok zabytkowych budynków powstaną nowe: hotel ze SPA i centrum fitness oraz budynki biurowe<sup>5</sup>;

– przy ul. Kruczkowskiego, na terenie historycznie należącym do gazownictwa polskiego, powstanie nowoczesny kompleks biurowo-mieszkaniowy. Wzniesiony zostanie budynek biurowy przewidziany na siedzibę Mazowieckiej Spółki Gazownictwa oraz 5 sześciopiętrowych budynków, w których znajdzie się 139 apartamentów o powierzchni od ok. 40 do 139 m<sup>2</sup>. Od 2010 r. prowadzone są prace rozbiórkowe, lokale oddane zostaną do użytku w 2014 r.<sup>6</sup>.

Poza wymienionymi inwestycjami, w ostatnich latach powstało kilka innych kompleksów mieszkaniowych oraz biurowych. Ponadto prowadzone są prace mające na celu poprawę estetyki terenów zieleni i przestrzeni publicznych. Odnowiono Rynek Mariensztacki (wymiana nawierzchni, remont fontanny), wyremontowano fontanny w parku im. Rydza-Śmigłego. Przy ul. Solec pomiędzy mostami Poniatowskiego i Łazienkowskim powstał Port Wisła: plaża z 600 t piasku, wyposażona w hamaki i palmy. Ponadto mieszkańcy mogą korzystać z boisk, ścianki wspinaczkowej i basenu.

Przeprowadzone badanie wykazało, że działania rewitalizacyjne dotyczą czterech aspektów funkcjonowania Powiśla: przestrzennego, gospodarczego, społecznego i kulturowego. Dzięki przeprowadzonym remontom i konserwacjom zwiększyła się atrakcyjność przestrzeni publicznych, poprawiła się także estetyka wielu budynków, porządkowaniu przestrzeni sprzyjały także inwestycje, np. budowa CNK. Pojawienie się nowych placówek kulturalno-rozrywkowych oraz handlowo-rozrywkowych, budowa nowych biurowców oraz

---

<sup>4</sup> <http://wiadomosci.gazeta.pl/wiadomosci/1,114873,3770734.html>; <http://www.hortuswarszawa.pl/>

<sup>5</sup> [http://www.nowepowisle.pl/files/np/Menolly\\_Poland\\_-\\_Phase\\_II\\_-\\_design\\_overview\\_documents.pdf](http://www.nowepowisle.pl/files/np/Menolly_Poland_-_Phase_II_-_design_overview_documents.pdf)

<sup>6</sup> <http://ppark.pl/>

koncentrowanie się na Powiślu wielu podmiotów kreatywnych prowadzi do poprawy stanu i potencjału gospodarczego tej części miasta oraz wzrostu zatrudnienia. Część prowadzonych działań przyczynia się do ochrony dziedzictwa kulturowego, np. rewitalizacja Elektrociepłowni Powiśle czy powstanie klubów w obiektach postindustrialnych. Biblioteka Uniwersytetu Warszawskiego czy też klubokawiarnie, kluby i instytucje kulturalne stają się ważnymi miejscami spotkań. Należy jednak podkreślić, że nadal niezbędne są inwestycje związane z poprawą atrakcyjności terenów nad Wisłą (budowa bulwarów), niestety część prowadzonych inwestycji nie przyczynia się do ochrony dziedzictwa industrialnego Powiśla.

### **Postrzeganie przestrzeni Powiśla**

W ciągu ostatnich 14 lat Powiśle podlegało wielu zmianom. Pojawiły się nowe obiekty komunikacyjne, które na stałe zmieniły organizację przestrzeni oraz pozwoliły na stworzenie nowych terenów zieleni i rekreacji. Przestrzeń tę wzbogaciły także obiekty użyteczności publicznej – Biblioteka Uniwersytecka oraz Centrum Nauki Kopernik. Jednocześnie powstało wiele miejsc spędzania czasu wolnego: kawiarnie, klubokawiarnie i kluby. Zmieniło się oblicze i charakter tej części miasta. Działania, które prowadzono w ciągu 14 lat, były inicjatywą różnych podmiotów – Urzędu Miasta, Uniwersytetu Warszawskiego, prywatnych przedsiębiorców. Choć nie stanowią one jednego programu rewitalizacyjnego, mają taki właśnie charakter. W celu oceny zachodzących w tej części miasta zmian przeprowadzono badanie ankietowe wśród użytkowników przestrzeni Powiśla<sup>7</sup>.

Badanie wykazało, że wielu ankietowanych odwiedza Powiśle często, bo kilka razy w miesiącu (42,1%), blisko jedna trzecia spędza tu czas kilka razy w tygodniu (30,5%), niewiele ponad 1% badanych codziennie przychodzi nad Wisłę. Większości wizyta na Powiślu zajmuje co najmniej godzinę: w grupie tej znalazły się zarówno osoby odwiedzające BUW i CNK, jak i spacerujące nad rzeką. Zauważono, że zmieniła się częstość wizyt na Powiślu, respondenci w znacznej części przychodzą tu obecnie częściej niż kiedyś (51,5%, w tym 14,7% badanych zdecydowanie częściej).

Jak wspomniano wcześniej, Powiśle dzięki zmianom i nowym funkcjom oferuje wiele możliwości spędzania czasu wolnego. Tak właśnie jest ono postrzegane przez respondentów – jako miejsce spotkań ze znajomymi (66,3%), miejsce do spacerowania (62,1%) czy miejsce biernego odpoczynku (54,7%). Badani wskazywali, że lubią spotykać się zarówno w klubokawiarniach czy restauracjach, jak i w BUW-ie, co potwierdza wielofunkcyjność tego obiektu<sup>8</sup>.

Powiśle nie stało się jednak miejscem czynnego odpoczynku (38,5% respondentów), jak bieganie czy jazda na rowerze. Co interesujące, nadal małe znaczenie mają zlokalizowane nad Wisłą puby i kawiarnie, które przyciągają zaledwie 14,7% badanych (tyle samo osób wskazuje imprezy jako cel wizyty), oraz lokale gastronomiczne, do których na lunch przyjeżdża mniej niż 3,2% respondentów. Należy jednak zauważyć, że oferta Powiśla

<sup>7</sup> W badaniu wzięło udział 95 osób, w tym 57,9% stanowiły kobiety. Ankietowane osoby to głównie mieszkańcy Warszawy (84,2%), z dzielnic: Bielany (17,9%), Bemowo i Wola (po 11,5%) oraz Śródmieście (7,7%). Badanie przeprowadzono w lipcu 2011 r. w różnych częściach Powiśla. Ankietowani byli użytkownicy Powiśla.

<sup>8</sup> O rosnącym znaczeniu klubowego oblicza Powiśla świadczy dyskusja prowadzona wokół odebrania koncesji na sprzedaż alkoholu właścicielowi klubokawiarni „Warszawa Powiśle” (zob. np. [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,12355274,Nie\\_tylko\\_radna\\_\\_Ludzie\\_kultury\\_bronia\\_PKP\\_Powisle.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,12355274,Nie_tylko_radna__Ludzie_kultury_bronia_PKP_Powisle.html))

w tym zakresie poprawia się wyraźnie dopiero od około dwóch lat, wcześniej odwiedzić można było tylko kilka wiślanych barek, o dość ubogiej ofercie. Celem wizyty na Powiślu, oprócz wielu lokali gastronomicznych i rozrywkowych, mogą być obiekty, nie mające odpowiednika w innych częściach miasta. Zaliczyć do nich należy BUW oraz CNK. Biblioteka jest celem wizyt w tej okolicy dla 30,5% badanych, natomiast Centrum Nauki przyciąga jedynie 7,4% osób.

Przestrzeń Powiśla została oceniona w przeważającej mierze pozytywnie (56,8%) i bardzo pozytywnie (11,6%), co oznacza, że ponad 2/3 ankietowanych uznaje badany obszar za atrakcyjny, a niewiele mniej niż 1/4 ocenia atrakcyjność Powiśla jako przeciętną. Niewiele ponad 8% ocenia Powiśle jako obszar nieatrakcyjny. O atrakcyjności terenu świadczyć mogą obiekty zlokalizowane na jego terenie bądź jego cechy. Dla ankietowanych najważniejsze okazały się walory krajobrazu: obecność rzeki (56,8%), widoki (51,6%) oraz otwarta przestrzeń (48,4%), ale sama przyroda została uznana za czynnik zwiększający atrakcyjność Powiśla przez mniej niż 40% badanych. Atrakcyjność badanego obszaru zapewniają także, zdaniem respondentów, ścieżki rowerowe (47,4%), ale również konkretne obiekty: BUW (34,7%) oraz CNK (18,9%). Większe znaczenie dla atrakcyjności Powiśla aniżeli CNK mają lokalne puby i kawiarnie (21,2%). Pojedynczo wskazywano tramwaje wodne oraz fontanny.

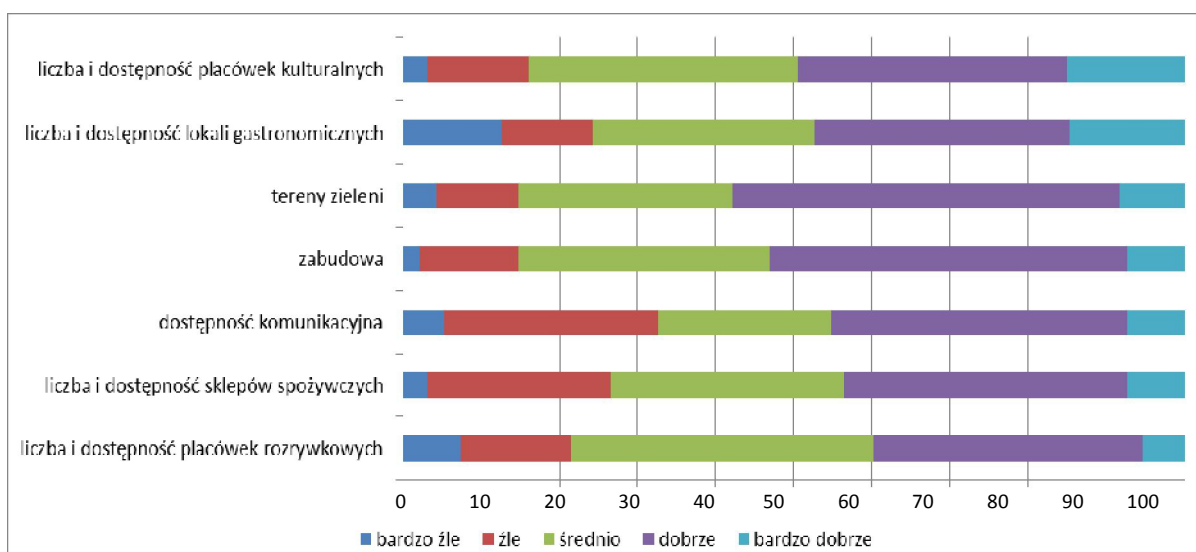
Respondenci wskazali również czynniki zniechęcające do przebywania na Powiślu. Na pierwszym miejscu wskazywano czynniki natury technicznej: zaniedbane chodniki, schody (44,2%). W opinii 38,9% badanych jest to także brak atrakcji nad Wisłą. Wskazywano też na zaniedbania bądź braki w zagospodarowaniu terenu: brak ławek (35,8%), brud (32,6%) oraz brak miejsc parkingowych (28,4%). Dla ok. 1/3 badanych (32,6%) hałas oraz obecność samochodów mogą zniechęcać do przebywania w tej okolicy. Najmniejsze znaczenie w tej kwestii ma zły dojazd komunikacją zbiorową (17,9%) oraz niski poziom poczucia bezpieczeństwa (16,8%).

Respondenci zapytani o działania, które mogą zwiększyć atrakcyjność terenów nad Wisłą, najczęściej wskazują poprawę zagospodarowania przestrzennego (60%). Mniejsze znaczenie ma poprawa estetyki terenów (27,8%) oraz organizacja imprez ogólnodostępnych (12,2%). W opinii badanych korzystne dla użytkowników mogłyby być: budowa bulwaru z dużą liczbą miejsc do siedzenia, ścieżek rowerowych, parkingów oraz zwiększenie udziału terenów zieleni. Atrakcyjność terenów nad Wisłą można zwiększyć przez poprawę walorów estetycznych, przede wszystkim utrzymanie czystości i remont zniszczonych elementów (ławek, chodników).

Ważnym elementem przestrzeni Powiśla są tereny zieleni. Dzięki zmianom komunikacyjnym – budowie tunelu pod Wisłostradą oraz mostu Świętokrzyskiego, znaczny obszar przeznaczono na tereny zieleni. Ich jakość oraz dostępność zostały w znacznej mierze ocenione pozytywnie (47,1%). Zdaniem mieszkańców, korzystne jest prowadzenie działań mających na celu lepsze zagospodarowanie terenów nad rzeką i ograniczenie ruchu samochodowego. Część badanych nawiązywała do idei „oddania” rzeki miastu.



Jeszcze lepiej oceniona została estetyka budynków i układ przestrzenny tej części Warszawy. Dobrze i bardzo dobrze cechy te zostały ocenione przez 52,8% badanych, negatywnie jedynie przez 14,7%. Większość badanych uznała, że nowo powstające budynki są estetyczne i pozytywnie wpływają na atrakcyjność Powiśla. Ich zdaniem, okolica staje się przez to bardziej prestiżowa. Ponadto dla ankietowanych nie bez znaczenia są inwestycje prowadzone na zdegradowanych terenach przemysłowych. Większość opowiada się za dalszą rewitalizacją tych obszarów, jednak z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego. Trudniejsza w ocenie okazała się dostępność komunikacyjna Powiśla, chociaż 45,3% osób oceniło ją pozytywnie, dla ponad 1/3 badanych (36,1%) była to jednak kategoria trudna w ocenie.



**Ryc. 1. Ocena oferty oraz zagospodarowania Powiśla (w %)**

Źródło: opracowanie własne

Jak napisano wcześniej, obiekty gastronomiczne Powiśla nie są częstym celem wizyt w tej części miasta. Zyskały one więcej ocen negatywnych niż tereny zieleni czy estetyka budynków, źle i bardzo źle ta część oferty Powiśla została oceniona przez co trzeciego badanego, pozytywnie zaś przez 45,8% ankietowanych.

Najważniejszą zmianą na Powiślu, zdaniem badanych, jest pojawienie się Centrum Nauki Kopernik. W przeciwieństwie do BUW, jest to obiekt skierowany do wszystkich grup mieszkańców, bez względu na wiek i wykształcenie. Co interesujące, ponad 2/3 respondentów nigdy nie odwiedziło Centrum. Zaledwie 2,1% badanych odwiedza ten obiekt regularnie, a 6,3% było tam kilka razy. Centrum zostało w przeważającej mierze ocenione pozytywnie. Bardzo dobrze i dobrze zostały ocenione: architektura budynku (71,2%), godziny otwarcia (50,7%), oferta (67,5%) oraz możliwość dojazdu (51,7%). Centrum jest także pozytywnie oceniane pod innymi względami: przede wszystkim nie jest uznawane za obiekt zamknięty, nie mający niczego wspólnego z otoczeniem (76,4%). Biorąc pod uwagę przemiany Powiśla, ważna jest opinia 88,9% badanych, iż Centrum Nauki Kopernik może stać się bodźcem do rozwoju innych obiektów nad Wisłą. Powstanie Centrum przyczyniło się do wzrostu atrakcyjności Powiśla. Opinię tę podziela 65,6% badanych.

## Podsumowanie

Zmiany, które zaszły na Powiślu w latach 1999-2012, wyraźnie zmieniły jego oblicze i znaczenie. Wprowadzono wiele nowych funkcji, zmieniła się estetyka tej części Warszawy. Jest ona obecna na kulturalnej mapie miasta. Coraz chętniej odwiedzają tę część miasta zarówno mieszkańcy, jak i turyści. Powiśle zaczyna być postrzegane jako modna i prestiżowa dzielnica. Prowadzone działania dotyczą czterech zakresów funkcjonowania Powiśla: przestrzennego, gospodarczego, społecznego i kulturowego. Wykazano, że poprawia się atrakcyjność przestrzeni publicznych oraz estetyka zabudowy, wiele obiektów staje się ważnymi miejscami spotkań mieszkańców. Coraz więcej przedsiębiorstw lokalizuje swoje siedziby lub punkty na Powiślu. Część realizowanych inwestycji przyczynia się także do ochrony dziedzictwa kulturowego obszaru. Przeprowadzone badanie pozwoliło uzyskać opinie użytkowników omawianej przestrzeni oraz udzielić odpowiedzi na pytanie, jakie jej zmiany są najbardziej pożądane.

Przede wszystkim Powiśle jest obecnie chętniej odwiedzane aniżeli kilka lat temu. BUW, jak również placówki kulturalne, rozrywkowe czy gastronomiczne oraz tereny nadrzeczne stały się ważnymi miejscami spotkań mieszkańców Warszawy. Najważniejszym elementem przestrzeni są tereny otwarte, służące rekreacji, spacerom i spotkaniom. Walory Powiśla to jednak wciąż elementy związane z położeniem nad Wisłą, a nie wynikające z samych przemian przestrzeni – Wisła, krajobraz, otwarta przestrzeń. Należy jednak podkreślić, że znaczna część tej otwartej przestrzeni została uzyskana dzięki inwestycjom komunikacyjnym (tunel, most). Jakość badanego terenu pogarsza nadal poziom estetyki i stan techniczny. Korzystna dla użytkowników mogłaby być budowa bulwaru z dużą liczbą miejsc do siedzenia, ścieżek rowerowych, parkingów oraz zwiększenie udziału terenów zieleni. Warto również podkreślić, że choć samo Centrum Nauki Kopernik nie jest często odwiedzane przez badanych, to pojawienie się tego obiektu w przestrzeni Powiśla zostało zaaprobowane, a nawet upatruje się w nim załączka dalszych przemian tej części Warszawy.

## Literatura

1. Bartoszewicz D., 2008, *Sztuka, nauka i komercja zmieniają brzeg Wisły*, „Gazeta Wyborcza”, 5 maja 2008.
2. Homiński B., 2008, *Nowe serce Warszawy – buwing na Powiślu*, Czasopismo Techniczne, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, z. 3-A/2008.
3. Kaczmarek T., 2001, *Rewitalizacja miast w Polsce na tle doświadczeń europejskich*, [w:] Billert A. (red.), *Nowoczesne zarządzanie rozwojem miast*, Collegium Pollonicum, Słubice.
4. Kasprzycki J., 1997, *Korzenie miasta. Warszawskie pożegnania*, t. II; *Śródmieście Północne*, VEDA, Warszawa.
5. Kochanowski M., 1999, *Miasto i port. Relacje historyczne i współczesne, jako problem strategii rozwoju miasta*, Biuletyn KPZK PAN z. 186, Warszawa.
6. Olejnik-Stańczuk K., 2010, *Wisła w percepcji mieszkańców Warszawy i planach rozwojowych*, maszynopis pracy magisterskiej przygotowanej na Wydziale Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa.
7. Sosnowski O., 1930, *Powstanie, układ i cechy charakterystyczne sieci ulicznej na obszarze Wielkiej Warszawy*, Wydawnictwo Zakładu Architektury Polskiej Politechniki Warszawskiej, Warszawa.

## **REVITALIZATION OF POWIŚLE – FUNCTIONAL AND SPATIAL CHANGES AND THEIR PERCEPTION**

**Abstract.** Functions of Powiśle have always been connected with his riverside situation. Once area was flooded by the river, there a trade and a fishery developed. In the more late period in order to riverside localisation, Powiśle became an industrial district. The 20th *century* brought another changes: degradation of factories but also new investments on this area. A slow change of the image of Powiśle and returning the district towards the river took place. The time after Second War stopped the plan of the integration the city and the river. Final years are a period of new investments in Powiśle. Post-industrial areas and brown fields are revitalized. For the development of this area important investments were the Library of the University of Warsaw and the Copernicus Science Centre. Many post-industrial areas were sold and there housing estates are coming into existence. Powiśle is perceived as fashionable and prestigious district. The quality of green areas and building development are being assessed positively. Persons visiting Powiśle are accepting happening changes.

**Key words:** Powiśle, Warsaw, revitalization, postindustrial spaces, waterfronts.

Dr Sylwia Dudek-Mańkowska  
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego  
Warszawa

Dr Magdalena Fuhrmann  
Wydział Geografii i Studiów Regionalnych Uniwersytetu Warszawskiego  
Warszawa

