

Uniwersytet Warszawski  
Wydział Polonistyki

Justyna Pakuła  
Nr albumu: 278642

# Miasteczko Wilanów - studium przypadku

Praca magisterska  
na kierunku kulturoznawstwo – wiedza o kulturze

Praca wykonana pod kierunkiem  
dr. Romana Chymkowskiego  
Instytut Kultury Polskiej  
Uniwersytet Warszawski

Warszawa, kwiecień 2015

*Oświadczenie kierującego pracą*

Oświadczam, że niniejsza praca została przygotowana pod moim kierunkiem i stwierdzam, że spełnia ona warunki do przedstawienia jej w postępowaniu o nadanie tytułu zawodowego.

Data

Podpis kierującego pracą

*Oświadczenie autora (autorów) pracy*

Świadom odpowiedzialności prawnej oświadczam, że niniejsza praca dyplomowa została napisana przez mnie samodzielnie i nie zawiera treści uzyskanych w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

Oświadczam również, że przedstawiona praca nie była wcześniej przedmiotem procedur związanych z uzyskaniem tytułu zawodowego w wyższej uczelni.

Oświadczam ponadto, że niniejsza wersja pracy jest identyczna z załączoną wersją elektroniczną.

Data

Podpis autora (autorów) pracy

## **Streszczenie**

W pracy podjęto próbę analizy Miasteczka Wilanów i zamieszkującej go społeczności. Rozważania osadzono w kontekście historycznym, przedstawiając skrótowy zarys dziejów Wilanowa, który pozostaje wciąż istotną częścią Warszawy. Następnie zostały zaprezentowane kluczowe fakty związane z procesem powstawania Miasteczka i zasiedlania tej nowej części stolicy przez kolejnych nabywców lokali mieszkalnych. Dokonano także porównania projektu Miasteczka z jego późniejszą realizacją oraz poddano refleksji przedmiejski charakter tego osiedla. Ostatnią część pracy stanowi opis i analiza społeczności zamieszkującej Miasteczko, zarówno na poziomie ogólnym jak i pojedynczej wspólnoty.

## **Słowa kluczowe**

Warszawa, Wilanów, Miasteczko Wilanów, miasto, miasto-ogród, przedmieścia, społeczność, osiedle, wspólnota.

## **Temat pracy dyplomowej w języku angielskim**

### **Miasteczko Wilanów – a case study**

## **Dziedzina pracy (kody wg programu Socrates-Erasmus)**

14.7 Kulturoznawstwo

## **Spis treści**

|  |     |
|--|-----|
| <b>Wstęp</b> .....   | 5   |
| <b>Rozdział I Wilanów w ujęciu historycznym.</b>   |     |
| 1.1 Przybliżenie historii dzielnicy.....   | 8   |
| 1.2 Powstanie Miasteczka Wilanów.....  | 15  |
| <b>Rozdział II Miasteczko Wilanów – konfrontacja wizji z realizacją.</b>   |     |
| 2.1 Miasto-ogród Ebenezerza Howarda.....   | 20  |
| 2.2 Miasteczko Wilanów w kontraście do koncepcji miasta-ogrodu.....  | 26  |
| 2.3 Guy Perry – architekt i urbanista.....   | 29  |
| 2.4 Porównanie obecnego stanu Miasteczka Wilanów z założeniami Guy’a Perry’ego<br>i Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego..... | 32  |
| <b>Rozdział III Miasteczko Wilanów jako „przedmieścia”</b>   |     |
| 3.1 Zagadnienia teoretyczne i definicyjne.....   | 41  |
| 3.2 Budownictwo mieszkaniowe w Miasteczku Wilanów.....   | 51  |
| 3.3 Plany rozwoju Miasteczka Wilanów.....  | 55  |
| 3.4 Przedmiejski charakter Miasteczka Wilanów.....   | 56  |
| <b>Rozdział IV Charakterystyka społeczności lokalnej</b>   |     |
| 4.1 Struktura demograficzna.....   | 58  |
| 4.2 Stopa życiowa mieszkańców.....   | 63  |
| 4.3 Dzielnica jako środowisko życia mieszkańców.....   | 65  |
| 4.4 Tożsamość mieszkańców Miasteczka i świadomość lokalna.....   | 66  |
| 4.5 Formy spędzania wolnego czasu.....   | 68  |
| 4.6 Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów i inne formy aktywności<br>Obywatelskiej.....  | 74  |
| 4.7 Głos mieszkańców w internecie (fora, media społecznościowe).....   | 76  |
| 4.8 Lokalne problemy i skargi mieszkańców.....   | 83  |
| 4.9 Oczekiwania mieszkańców i ich wizje rozwoju Miasteczka Wilanów.....  | 99  |
| <b>Zakończenie</b> .....   | 106 |
| <b>Bibliografia</b> .....  | 108 |

## Wstęp

Miasto coraz częściej staje się przedmiotem analiz socjologii i antropologii. Nauki te w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat wykształciły w swoim obrębie poważne działy, zajmujące się badaniem skupisk ludzkich, które od II połowy XIX wieku stanowią centra gospodarczego postępu i rozwoju. Przynajmniej od czasów rewolucji przemysłowej i gwałtownej urbanizacji, aktualne jest pytanie: komu powinno być przypisane *prawo do miasta*? W jaki sposób tworzyć wspólną, miejską przestrzeń? Jak kreować odpowiadającą jak największej grupie mieszkańców wizję rozwoju? Kto miałby w tym procesie uczestniczyć? Czyją własnością jest miasto? Czy powinno się przypisać pierwszeństwo wielkim korporacjom, wysuwającym argument o tworzeniu miejsc pracy i nieuchronności pewnych procesów społeczno-gospodarczych i zezwalać im na nieskrępowane przetwarzanie publicznej przestrzeni? Jakie miejsce w tych procesach zajmować powinien głos społeczności lokalnej? Na ile ten głos powinien być sformalizowany? Jak sprawić, by był słyszalny i skuteczny na tyle, by mieszkańcy nie czuli się wyłączeni z procesów decyzyjnych? Przed tymi i wieloma innymi pytaniami stają badacze związani z różnymi szkołami socjologii i antropologii miasta.

Socjologia obszarów miejskich, która swój początek wzięła w latach dwudziestych ubiegłego stulecia w Chicago<sup>1</sup>, przeżywa renesans. Jest on związany z rozwojem potężnych skupisk ludzkich w Azji czy Afryce<sup>2</sup>, kulturowo odmiennych na tle cywilizacji zachodnich. Ogromnego materiału badawczego socjologii i antropologii miasta dostarczają także przemiany społeczne na obszarze postkomunistycznej Europy Środkowo-Wschodniej. Na przykładzie obserwacji i analizy struktur grup ludności zamieszkujących nowo budowane osiedla w wielkich miastach można wyciągać wnioski na temat procesów modernizacji i przemian kulturowych dotyczących szerszych makrostruktur społecznych.

W przypadku Polski zmiany systemowe po 1989 roku doprowadziły do wielkiego wzrostu sektora usług. Dokonały się istotne przemiany cywilizacyjne, których jednym z najistotniejszych przejawów była kontynuacja rozpoczętej już w PRL, poziomej ruchliwości społecznej ze wsi do miast i związanego z tym zjawiska awansu

---

<sup>1</sup> K. Czekaj, *Socjologia szkoły chicagowskiej i jej recepcja w Polsce*, Górnośląska Szkoła Handlowa im. Wojciecha Korfańtego, Katowice 2007, s. 17-20.

<sup>2</sup> A. Cymer., *Metropolie nowej ery*, [http://wyborcza.pl/1,75475,7652414,Metropolie\\_nowej\\_ery.html](http://wyborcza.pl/1,75475,7652414,Metropolie_nowej_ery.html) [12.02.2015 r.]

społecznego. Wsie i małe miasta współistnieją na mapie Polski z wielkimi aglomeracjami przyciągającymi inwestorów i siłę roboczą kształcącą się na wyższych uczelniach w nadziei znalezienia dobrze płatnej pracy. Rezultatem tych procesów jest nie tylko rozwój infrastruktury komunikacyjnej, ale i intensywne budownictwo mieszkaniowe. Ma ono, oczywiście, inny charakter niż w okresie masowych wędrówek ze wsi do miast w Polsce Edwarda Gierka. Na obrzeżach wielkich miast powstają całe dzielnice o niskiej zabudowie – sypialnie dla pracowników przedsiębiorstw reprezentujących świat wielkiego biznesu. Jak w warunkach nowo budowanych osiedli sprawić, by nie były one tylko „sypialniami” dla swoich lokatorów, ale przyjaznym z punktu widzenia ich potrzeb – materialnych i niematerialnych – środowiskiem codziennego życia? Przed tymi pytaniami nie stają już tylko badacze i urbaniści, ale przede wszystkim Polacy. Uczestnicy dokonujących się procesów, mieszkańcy nowych osiedli i całych dzielnic wielkich miast walczą o swoje „prawo do miasta”.

Przykładem zaplanowanego w szczegółach i od początku kompleksu osiedli jest warszawskie Miasteczko Wilanów. Jego mieszkańcy, ich kłopoty i dylematy stają się coraz bardziej widoczne w ogólnopolskich mediach. Lokalne problemy nie są prywatne – stają się częścią publicznej debaty. Można na tym przykładzie obserwować logikę społecznych procesów, poznawać prawidłowości grupowych zachowań współczesnych Polaków. Ciekawa wydaje się także konfrontacja pierwotnych wyobrażeń o projektowanych osiedlach z ich realizacją.

Niniejsza praca dotyczy społeczności lokalnej zamieszkującej Miasteczko Wilanów w Warszawie. Celem pracy jest nakreślenie obrazu Miasteczka Wilanów i ukazanie lokalnej społeczności oraz odpowiedź na pytanie, czy jest albo czy ma szansę stać się wspólnotą. Służyć temu będzie omówienie najważniejszych problemów związanych z życiem własnej dzielnicy, osiedla, ulicy czy wspólnoty mieszkaniowej. Zagadnienia będą analizowane zarówno na poziomie ogólnym, odnoszącym się do całego Miasteczka, jak i najniższym, sąsiedzim. Podczas opracowywania tematu analizowano źródła i wykorzystano metodę badawczą obserwacji bezpośredniej społeczności lokalnej. Źródłami były w tym przypadku fora internetowe i media społecznościowe stanowiące miejsce dyskusji mieszkańców Miasteczka Wilanów. Problem badawczy odnosił się do pytania zarówno o wartości mieszkańców, ich cele, codzienne potrzeby i interesy, związane z Miasteczkiem, jak również najczęściej wdrażane metody ich realizacji. Starano się wyjaśnić w jaki sposób odbywa się oddolna organizacja lokalnej wspólnoty, zarówno na poziomie pojedynczej klatki, jak i całego

osiedla, czy mieszkańcy potrafią skutecznie upominać się o swoje interesy w kontaktach z zarządcami i deweloperami.

Dla pełnego zrozumienia tego, czym praktycznie do schyłku XX stulecia był Wilanów i jakie zmiany zaszły w tej dzielnicy w ostatnich latach właściwe wydaje się przybliżenie historii tej części Warszawy. Wilanów to wszakże kilkaset lat historii i ważny punkt na mapie stolicy związany m.in. z najwyższymi władzami na przestrzeni dziejów. Zagadnienia te opisano w początkowej części pierwszego rozdziału pracy. Kolejny podrozdział ma charakter wprowadzający do głównej problematyki. Omówiono okoliczności towarzyszące powstaniu Miasteczka Wilanów począwszy od decyzji zabudowania Pól Wilanowskich, aż po oddanie pierwszych bloków mieszkalnych i wprowadzenie się właścicieli.

W drugim rozdziale pracy podjęto konfrontację wizji Miasteczka Guy'a Perry'ego, głównego projektanta z jego faktyczną realizacją. W tym celu odwołano się do koncepcji miasta-ogrodu Ebenezera Howarda – autora pomysłu miejsca do życia, które łączy w sobie zalety wsi i miasta. Czy rzeczywiście Miasteczko Wilanów jest praktyczną realizacją miasta-ogrodu? Aby odpowiedzieć na to pytanie przeanalizowano m.in. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a także opinie mieszkańców.

W trzecim rozdziale przeanalizowano aspekty definicyjne pojęcia przedmieść. Wiązało się to z weryfikacją roboczej tezy, iż Miasteczko z uwagi na swoją lokalizację oraz brak odpowiedniego skomunikowania z resztą miasta, posiada wiele cech „przedmiejskości”. Zestawiając kwestie teoretyczne ze szczegółowym opisem budownictwa mieszkaniowego w Miasteczku i planami jego rozwoju, podjęto próbę odpowiedzi na pytanie, czy Miasteczko można uznać za przedmieście stolicy, mimo usytuowania wewnątrz jej granic.

Czwarty rozdział ma charakter praktyczno-analityczny. Przedstawiono wyniki obserwacji lokalnej wspólnoty i przeanalizowano najważniejsze cechy demograficzne społeczności w miarę możliwości wynikających z dostępności danych charakteryzujących populację Miasteczka. Podjęto temat dzielnicy i osiedla, będących środowiskiem codziennej egzystencji mieszkańców. Próbowano scharakteryzować lokalną tożsamość mieszkańców Miasteczka. Najwięcej uwagi poświęcono kwestii społecznej aktywności wyrażającej się m.in. w udziale w rozwiązywaniu lokalnych problemów. W tym celu opracowano obszernie fragmenty korespondencji członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Branickiego 20, w której mieszkańcy poruszali tematy, bezpośrednio związane z lokalnymi problemami i sposobami ich

rozwiązywania. Źródłem wiedzy o opiniach i skargach mieszkańców były wpisy na forach internetowych i w mediach społecznościowych. Przedstawiono także najważniejszy przejaw instytucjonalizacji wyżej wymienionych procesów, jakim jest działalność Stowarzyszenia Mieszkańców Miasteczka Wilanów, którego członkowie wprowadzili w ostatnich wyborach aż 7 swoich kandydatów do Rady Dzielnicy Wilanowa.

## ROZDZIAŁ I

### Wilanów w ujęciu historycznym

#### 1.1 Przybliżenie historii dzielnicy

Wilanów, będąc dzielnicą Warszawy w rozumieniu art. 5 i 37 Ustawy o samorządzie gminnym<sup>3</sup> oraz jednostką pomocniczą miasta stołecznego Warszawy<sup>4</sup>, odznacza się bogatym dziedzictwem historycznym i tradycją nadającą temu miejscu wyjątkowy klimat. Ostatnich kilkanaście lat to dla Wilanowa okres burzliwych przemian i nowych prądów związanych przede wszystkim z budową nowych osiedli mieszkaniowych – tzw. Miasteczka Wilanów. Na początku pracy chciałabym przedstawić bliżej historię całej dzielnicy.

Wilanów jest jedną z najstarszych części Warszawy. Ślady osadnictwa sięgają na tym terenie 150-50 r. p.n.e. Natomiast pierwsze pisemne dokumenty pochodzą z XII - XIII wieku, gdzie Wilanów widnieje pod nazwą Mylynów<sup>5</sup>. W kolejnych latach nazwa ewaluowała do Milonowo i w końcu Milanów, które prawdopodobnie pochodzą od imienia Milosław lub Milobrat<sup>6</sup>. Ziemie początkowo należały do klasztoru Benedyktynów w Płocku, po czym przeszły w ręce księcia Trojdena I w zamian za przyznanie przywilejów dla dóbr klasztornych we wsiach nad Pilicą. Kolejnym właścicielem był Stanisław ze Strzelczykowa, który otrzymał w 1377 roku Milanów

---

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. Nr 0/2013, poz. 594, tekst jednolity: <http://isap.sejm.gov.pl/Download.jsessionid=AB071FB04BAF2DD515B597113A4FC02C?id=WDU20130000594&type=3> [06.08.2014 r.].

<sup>4</sup> Art. 5 i 14 Ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy, Dz.U. Nr 41/2002, poz. 361, <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20020410361> [06.08.2014 r.].

<sup>5</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów dawny i współczesny*, Wydawnictwo Interpress, Warszawa 2002, s. 14.

<sup>6</sup> *Ibidem*, s. 15.



i Ranczaje od księcia mazowieckiego Jana na Wiźnie i Zakroczymiu za zasługi rycerskie. Stanisław stał się tym samym pierwszym prywatnym właścicielem tego majątku i przyjął nowe nazwisko, Milanowski<sup>7</sup>. Rodzina Milanowskich mieszkała w murowanym dworze do połowy XVII wieku. Następnie ziemia przeszła w ręce Bogusława Leszczyńskiego, który rozpoczął budowę barokowego pałacu. Niestety, przed śmiercią zdążył tylko wybudować fundamenty. Plany pokrzyżował mu najazd Szwedów. Następnym właścicielem był ród Komornickich, a później Krzyckich<sup>8</sup>.

W 1676 odbyła się koronacja Jana III Sobieskiego. Zamek Królewski uległ poważnemu zniszczeniu podczas walk ze Szwedami, zatem król musiał poszukać dla siebie nowej siedziby. Można postawić tezę, iż zniszczenia starego zamku władca potraktował jako wygodny pretekst dla budowy nowej siedziby monarchii. Wybór padł na niewielką wioskę pod Warszawą – Milanów. Stanowione przez Sejm walny prawa nie pozwalały królowi w tamtym czasie nabywać ziem, więc zakupu dokonał koniuszy koronny Marek Matczyński. Król zmienił nazwę Milanów na Villa Nova, która z biegiem czasu została spolszczona do Wilanowa<sup>9</sup>. Budowa nowej rezydencji rozpoczęła się w 1677 roku<sup>10</sup>. Od północy granoczyła z drewnianym kościołem, dzwonnica i cmentarzem oraz karczmą. Na południu znajdował się folwark wraz z domem podstarościego, ogrodnika, wiatrakiem młynarza i kuźnią<sup>11</sup>. Rozbudowując swoją posiadłość, Sobieski miał na uwadze estetykę wsi. Na własny koszt wybudował jednolite domy dla nadwornych rzemieślników. W kolejnych latach ziemie Sobieskiego powiększyły się o Powsinek, Zawady, Powsin Wielki, Służew i część Wolicy. Król miał w posiadaniu obszar podobny do dzisiejszych granic Wilanowa, od Skarpy Warszawskiej do Wisły. Po śmierci Sobieskiego Wilanów w spadku odziedziczyli jego synowie: Jakub, Aleksander i Konstanty. Ostatni z synów nie traktował posiadłości z należytym szacunkiem. Pałac został zaniedbany, a cała ziemia sprzedana w 1720 roku hetmanowej koronnej, Elżbiecie Sienawskiej z Lubomirskich. Tym samym po 43 latach zakończył się okres panowania rodu Sobieskich na Wilanowie<sup>12</sup>.

Sieniawska przez 9 lat prowadziła intensywną rozbudowę pałacu oraz powiększyła swoje ziemie m.in. o Kabaty. Ze względu na dużą powierzchnię

---

<sup>7</sup> W. Fijałkowski, *Wilanów*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1973, s.2.

<sup>8</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, s. 17.

<sup>9</sup> W. Fijałkowski, *Wilanów. Pałac i Ogród*, Wydawnictwo „Sztuka”, Warszawa 1954, s. 5.

<sup>10</sup> W. Fijałkowski, *Wilanów i Zespół Pałacowo-Ogrodowy*, Muzeum Narodowe w Warszawie, Warszawa 1962, s.9

<sup>11</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, *op.cit.*, s. 19-20.

<sup>12</sup> W. Fijałkowski, *Wilanów i Zespół...*, *op. cit.*, s. 9-25.

przyłączonych ziem zaczęto nazywać majątek Sieniawskiej „dobrami Wilanowa”<sup>13</sup>. Przez kolejne lata właścicielami Wilanowa byli Czartoryscy z trzyletnią przerwą rządów Augusta II Mocnego. Za ich panowania został wybudowany kościół św. Anny oraz zajazd<sup>14</sup>. Kościół został wzniesiony w 1772 roku za sprawą architekta Augusta Czartoryskiego oraz podchorążego Jana Kotelnickiego. Nie był to pierwszy kościół znajdujący się na tym terenie. Według różnych źródeł w XIII wieku istniała tam drewniana kaplica, a od XVI gotycki drewniany kościół, wokół którego znajdował się cmentarz<sup>15</sup>. Plany Wilanowa obejmowały już wtedy jego charakterystyczne punkty, jak kanał wodny, drogę Czerniakowską czy jezioro Wilanowskie<sup>16</sup>.

W 1799 roku rezydencja wilanowska wraz z dobrami została przekazana w ręce Stanisława Kostki Potockiego – zięcia Izabeli Lubomirskiej. W 1801 roku w ramach przeprowadzanych zmian, zostały rozebrane dawne stajnie i wozownie. Potocki opracował także nowe typy zagród wiejskich z myślą o chłopach i komforcie ich życia. Nowe zagrody powstały w miejsce starych chałup na terenach przyległych do parku wilanowskiego<sup>17</sup>. Warto pamiętać o tym, że znaczna część ówczesnego ziemiaństwa z różnych powodów dążyła do choćby ograniczonej poprawy położenia chłopów w swoich majątkach. Uważano, że zadbane chłopskie chaty są żywym świadectwem bogactwa majątku ziemskiego i szczerego serca jego właściciela. Podobne prace w pierwszej połowie XIX stulecia zostają przeprowadzone w rodzinnym majątku Czartoryskich w Puławach<sup>18</sup>.

W 1805 roku Potocki stworzył jedno z pierwszych muzeów w Polsce – Muzeum Wilanowskie. W zbiorach znalazła się jego własna kolekcja malarstwa, rzeźby i sztuki użytkowej. Zbiory te miały być swoistym hołdem dla wielkości króla Sobieskiego. Potocki poza stworzeniem muzeum, biblioteki i archiwum, nadał rezydencji kształt, który przetrwał do dziś. Charakterystyczny dziedziniec główny, park angielski i park angielsko-chiński. Potomkowie Potockiego dbali o muzeum. Po jego śmierci nadal je rozbudowywali oraz wprowadzili zmiany w wyglądzie otoczenia

---

<sup>13</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, *op. cit.*, s. 21-22.

<sup>14</sup> *Ibidem*, s. 23.

<sup>15</sup> T. Lachowski, *Dawno temu w Wilanowie*, Muzeum Pałac w Wilanowie: Definition Design, Warszawa 2006, s.30

<sup>16</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość. Muzeum Pałac w Wilanowie* [w:] *Podhorce i Wilanów: interdyscyplinarne badania założeń rezydencjonalnych*, pod red. K. Gutkowskiego i H. Kowalskiego, Stowarzyszenie Studentów i Absolwentów Instytutu Archeologii Uniwersytetu Warszawskiego ARCHEO, Warszawa 2008, s.74.

<sup>17</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op. cit.*, s. 30.

<sup>18</sup> J. Skowronek, *Adam Jerzy Czartoryski 1770-1861*, Wydawnictwo Wiedza Powszechna, Warszawa 1994, s. 34.

rezydencji<sup>19</sup>. W tamtym czasie w Wilanowie znajdowały się 34 domy, które zamieszkiwało 528 mieszkańców<sup>20</sup>.

Wilanów znajdował się na terenie położonym wzdłuż Wisły, który zaczęli zasiedlać koloniści z Niemiec i Niderlandów. Na początku XIX wieku Holendrzy, zwani ówczesnie Olędrami, osiedlili się na Kępie Zawadowskiej i zaczęli zagospodarowywać trudne w eksploatacji tereny zalewowe Wisły. Powstanie pierwszej kolonii zostało zatwierdzone w czerwcu 1832 roku. Podpisane umowy zawierały warunek wzniesienia gospodarstw rolnych. Osadnicy wywiązali się z umowy. Powstała także szkoła, kaplica oraz cmentarz. W 1844 roku nadeszła powódź, po której rozpoczęto budowę wału wiślanego. Przedsięwzięcie wpłynęło pozytywnie na dalszy rozwój tego terenu i całej kolonii. Osadnicy byli obecni na tym terenie ponad sto lat, ale ze względu na germańskie korzenie zostali przesiedleni wraz z wycofującymi się wojskami niemieckimi zaraz po wojnie. W 1947 roku ziemie opuścili ostatni koloniści<sup>21</sup>.

W 1892 roku Wilanów przeszedł w ręce Ksawerego Branickiego, który rozpoczął prace restauracyjne pałacu. Do południowego skrzydła dostawiono część mieszkalną – Marconiówkę. Branicki zlecił także gruntowną inwentaryzację zbiorów oraz wydanie katalogu<sup>22</sup>. Dzięki niemu również została wzniesiona pierwsza szkoła podstawowa. Pod koniec XIX wieku w Wilanowie mieszkały już 1992 osoby. Mieszkańcy byli uważani za zamożnych i „uprzywilejowanych” ze względu na bliskość pałacu<sup>23</sup>. W latach 20 XX wieku Wilanów doczekał się własnej ochotniczej straży pożarnej i remizy, w której odbywały się wydarzenia kulturalno-rozrywkowe.

Henryk Huss i Wiktor Magnus założyli w 1891 roku spółkę chcąc stworzyć kolej dochodzącą do Wilanowa. W 1892 roku, w pobliżu pałacu zaczęły docierać pierwsze konne pociągi, a dwa lata później konie zastąpiono małymi lokomotywami<sup>24</sup>. Następnie linia została rozbudowana i poprowadzona od Wilanowa, przez Klarysew, Jeziornę (Konstancin), Chylice, Piaseczno i Grójec do cukrowni „Czersk” w Jasieńcu, gdzie 9 czerwca dotarły pierwsze pociągi<sup>25</sup>.

Wszelkie plany związane z rozbudową i restauracją pałacu zostały przerwane przez I wojnę światową. Pałac wraz z parkiem znalazły się w stanie zaniedbania, więc

---

<sup>19</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość...*, *op. cit.*, s. 74-75.

<sup>20</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op. cit.*, s. 1.

<sup>21</sup> *Ibidem*, s. 39.

<sup>22</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość...*, *op. cit.*, s. 75-76.

<sup>23</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op. cit.*, s. 37.

<sup>24</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, *op. cit.*, s. 33-35.

<sup>25</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op. cit.*, s. 36-41.

władze wojewódzkie powołały specjalną komisję do spraw restauracyjnych w rezydencji. W kwietniu 1916 roku do Warszawy włączono Czerniaków i Sienkiewicza należące do Wilanowa, który miał szansę stać się miastem już za czasów króla Augusta II, ale nie doszło do tego ze względu na późniejszą, dziejową nawałnicę rozbiorów oraz burzliwe wydarzenia w historii samego pałacu, który często zmieniał właściciela<sup>26</sup>. Ksawery Branicki zmarł w 1926 roku, przekazując dobra wilanowskie swojemu synowi, Adamowi<sup>27</sup>. Pałac w okresie międzywojennym był świadkiem ważnych wydarzeń historycznych. W 1926 roku stanowił schronienie dla ówczesnego prezydenta Stanisława Wojciechowskiego oraz dla premiera Wincentego Witosa i pozostałej części legalnych władz Rzeczypospolitej, usiłujących zapobiec powodzeniu planów Józefa Piłsudskiego<sup>28</sup>. Tam też, 14 maja prezydent zrzekł się swego urzędu<sup>29</sup>. Rezydencja królewska przez cały okres I wojny światowej znajdowała się poza granicami Warszawy, ale objęto ją ochroną prawną ze względu na wyjątkową wartość. Muzealne zbiory wpisano do wojewódzkiego inwentarza sztuki i kultury, który był ówczesnym rejestrem zabytków i oddano go wraz z biblioteką pod pieczę kustosa Kazimierza Przecławskiego. W 1932 roku Adam Branicki przekazał bibliotekę wilanowską wraz ze zbiorami do użytku mieszkańców. Natomiast muzeum zostało oddane w zastaw na Rzecz Państwowego Banku Rolnego, ze względu na trudną sytuację finansową właściciela<sup>30</sup>. Ród Branickich pozostał w Wilanowie do września 1944 roku. Następnie wraz z wojskami okupacyjnymi Branicy przedostali się do Nieborowa, a później, po wyzwoleniu Polski w 1945 roku, zostali wywiezieni przez NKWD i internowani w ZSRR. Pałac został znacjonalizowany<sup>31</sup>.

W 1937 roku Wilanów został włączony w układ komunikacyjny Warszawy. 15 lipca tego roku została otworzona nowa linia tramwajowa „W”, kursująca na trasie Pl. Starynkiewicza-Wilanów. Po powstaniu warszawskim infrastruktura oraz prawie cały tabor tramwajowy zostały zniszczone przez wycofujące się wojska. Od lutego 1941 roku, przez trzy lata w Wilanowie funkcjonowała linia „2W”, następnie pojawiła się „siódemka”. W ciągu kolejnych pięciu lat odbudowane zostały wszystkie najważniejsze warszawskie połączenia, omijające niestety Wilanów. Dopiero w lipcu 1957 roku do

---

<sup>26</sup> *Ibidem* s. 3.

<sup>27</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość... op. cit.*, s.76.

<sup>28</sup> W. Roszkowski, *Najnowsza historia Polski 1914-1945*, Wydawnictwo Świat Książki, Warszawa 2003, s. 218-219.

<sup>29</sup> B. Niemiroska-Szczepańczyk, *Wilanów w czasie okupacji niemieckiej 1939-1945*, Wydano nakładem własnym autora, Warszawa 1992, s.16-17.

<sup>30</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość... op. cit.*, s.76-77.

<sup>31</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, *op.cit.*, s. 49-50.

Wilanowa powróciła regularna linia tramwajowa nr „33”. Rozwijała się także komunikacja miejska MZK oraz PKS, co doprowadziło do upadku kolei. Po 1968 roku w planie rozwojowym komunikacji miejskiej w Warszawie autobus został uznany za najlepszy środek transportu publicznego, więc 5 lat później została zlikwidowana ostatnia linia tramwajowa do Wilanowa<sup>32</sup>.

W okresie przedwojennym Wilanów nie należał do miasta stołecznego Warszawy. W 1939 roku w Wilanowie prócz pałacu i folwarku, znajdował się urząd gminy, szkoła powszechna, parafia rzymsko-katolicka, szpital-ochronka, apteka i zajazd. 1 września 1939 roku na teren pałacu spadły pierwsze bomby, które na szczęście nie wyrządziły większych szkód. Po tym wydarzeniu został utworzony Komitet Pomocy Społecznej oraz Straż Obywatelska. W starej gorzelni, ze względu na przybywających uciekinierów z województwa poznańskiego, zorganizowano punkt dożywiania oraz szpital polowy. W lewym skrzydle pałacu Niemcy stworzyli ambulans dla swoich rannych żołnierzy. Następnie cały pałac został przejęty przez okupacyjne wojska. Na początku miał zostać spalony, ale pojawił się pomysł stworzenia kasyna oficerskiego, co uratowało go przed całkowitym zniszczeniem.

Pod koniec stycznia 1941 roku wilanowska ludność żydowska przeprowadziła się do utworzonego w Warszawie getta<sup>33</sup>. Jesienią Niemcy wybudowali kilka obozów pracy. Jeden z nich znajdował się przy dzisiejszej ulicy Biedronki, gdzie zostało zagłodzonych na śmierć ok. czterystu jeńców. Wśród nich byli Rosjanie, Polacy i Żydzi<sup>34</sup>. W maju 1944 roku obóz został zlikwidowany<sup>35</sup>, a przy zbiegu obecnych ulic Klimczaka i Przyczółkowej Niemcy rozstrzelali sześćdziesiąt siedem osób pochodzenia żydowskiego. W miejscu wydarzenia, na skraju Pól Wilanowskich, został wzniesiony pomnik w kształcie krzyża maltańskiego<sup>36</sup>.

Podobnie jak w innych dzielnicach Warszawy, również na terenie Wilanowa działały oddziały AK. Rejon ten nosił nazwę „Obroża”. W 1942 roku rozpoczęło się tworzenie liniowych oddziałów konspiracyjnych. Numeracja plutonów rozpoczynała się od 1700. Pluton 1707 miał swoją bazę w Pałacu Wilanowskim. W nocy z dnia 16 na 17

---

<sup>32</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op.cit.*, s. 43-46.

<sup>33</sup> B. Niemiroska-Szczepańczyk, *Wilanów w czasie...* *op.cit.*, s. 54.

<sup>34</sup> *Warszawa – Wilanów – obozy pracy*, <http://www.sztetl.org.pl/pl/article/warszawa/13,miejsca-martyrologii/10491,warszawa-wilanow-obozy-pracy/> [01.06.2014 r.].

<sup>35</sup> R. Wnuk, S. Poleszak, A. Jaczyńska, M. Śladecka, *Atlas Polskiego Podziemia Niepodległościowego 1944-1956*, IPN, Warszawa 2001, s. 63

<sup>36</sup> *Wilanów – Miejsce egzekucji 67 Żydów w maju 1944 r. (ulica Klimczaka/Przyczółkowa)* <http://www.sztetl.org.pl/pl/article/warszawa/13,miejsca-martyrologii/9367,wilanow-miejsce-egzekucji-67-zydow-w-maju-1944-r-ul-klimczaka-przyczolkowa-/> [01.06.2014 r.].

stycznia 1945 roku Wilanów został oswobodzony przez oddziały pułku piechoty, wchodzące w skład 6 dywizji I Armii Ludowego Wojska Polskiego<sup>37</sup>.

II Wojna Światowa odcisnęła piętno na pałacu i otaczających go ogrodach. Niemieccy okupanci wywieźli z pałacowych zbiorów najcenniejsze eksponaty i dzieła sztuki. Zniszczeniu uległ ogród wraz ze znajdującymi się tam rzeźbami i budynkami. Nie zachowały się: stara oranżeria, altana chińska, most rzymski, elewacja holenderski, ławy oraz statuy. Zostało zniszczonych około 90% rosnących tam drzew. Zaraz po zakończeniu wojny zespół pałacowo-ogrodowy przeszedł na własność państwa i stał się Oddziałem Muzeum Narodowego w Warszawie. Rozpoczęto remonty i modernizacje. Odbudowano i zrekonstruowano ogród wraz z całym wyposażeniem. Podjęto akcję rewindykacyjną, dzięki której do pałacu powróciły zbiory wywiezione w czasie wojny do Niemiec i na tereny Śląska. W grudniu 1954 roku Prezydium Rządu PRL uchwaliło generalną restaurację całego pałacu wraz z otaczającym ogrodem i przynależnymi doń budynkami. Prace rozpoczęły się wiosną 1955 roku<sup>38</sup>. W roku 1962 ponownie otwarto muzeum dla zwiedzających, a w północnym skrzydle urządzono pokoje gościnne dla głów państw odwiedzających Polskę<sup>39</sup>.

10 maja 1951 roku do Dzielnicy Warszawa-Mokotów dołączono część powiatu piaseczyńskiego i podzielono następnie na dwie części, tworząc odrębne dzielnice Mokotów i Wilanów. Po 9 latach zostały połączone ponownie, tworząc dzielnicę Mokotów, zajmującą aż 11 610 hektarów. Przez następne 34 lata zespół pałacowo-ogrodowy należał administracyjnie do Mokotowa. W 1968 roku w budynku starej ujeżdżalni zostało otwarte pierwsze Muzeum Plakatu<sup>40</sup>. Pod koniec lat 60. zaczęły powstawać spółdzielnie mieszkaniowe. Pierwsza była „Sadyba” u zbiegu ulic Św. Bonifacego i Al. Sobieskiego, następnie Stegna i Stegna Rożek. 19 czerwca 1994 roku powstała samodzielna gmina Wilanów, a od 2002 roku Wilanów jest dzielnicą Warszawy<sup>41</sup>. Obecna powierzchnia dzielnicy wynosi 3673 km<sup>2</sup>. Położona jest w południowej części Warszawy i rozciąga się wzdłuż zachodniego brzegu Wisły. Południowa granica Wilanowa jest też granicą miasta. Granice dzielnicy wytyczają ulice: Opieńki, Gąsek, Nowoursynowska i Orszady od zachodu, ulice Arbusowa, Sobieskiego, Goplańska, Augustówka, Zawodzie i rzeka Wilanówka od północy. Od

---

<sup>37</sup> R. Wnuk, S. Poleszak, A. Jaczyńska, M. Śladecka, *Atlas Polskiego...*, *op. cit.*, s.64.

<sup>38</sup> W. Fijałkowski, *Wilanów: pałac, ogród, zbiory artystyczne*, Muzeum Narodowe, Warszawa 1965, s. 34-37.

<sup>39</sup> P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość...*, *op. cit.*, s.78.

<sup>40</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op.cit.*, s. 3.

<sup>41</sup> T. Lachowski, *Dawno temu...*, *op.cit.*, s. 1-3.

wschodu Wilanów przylega do Wisły<sup>42</sup>.

## 1.2 Powstanie Miasteczka Wilanów

W lutym 1945 roku, po wyzwoleniu Wilanowa, klucz wilanowski o powierzchni 1000 ha został przejęty przez Skarb Państwa na mocy nowej reformy rolnej. Rezydencja wilanowska została przekazana Muzeum Narodowemu w Warszawie i stała się jednym z jego oddziałów. Otoczenie rezydencji, na które składał się „majątek Wilanów” i „majątek Morysin”, nie zostały rozparcelowane i przekazano je warszawskiemu przedsiębiorstwu miejskiemu AGRIL (Administracja Gospodarstw Rolnych i Leśnych). Gospodarka rolna na tych terenach trwała do 1948 roku, aż do czasu likwidacji przedsiębiorstwa. Wszystkie należące do niego majątki przekazano Państwowym Nieruchomościom Ziemskim. Następnie został utworzony PGR Wilanów, po czym przejął go Rolniczy Zakład doświadczalny SGGW, co pozwoliło zachować historyczny krajobraz Wilanowa<sup>43</sup>.

W 1992 roku został przyjęty nowy plan zagospodarowania przestrzennego całej Warszawy, a Pola Wilanowskie zostały przeznaczone pod zabudowę „mieszkańowo-usługową”. W 1996 roku odbył się konkurs urbanistyczny, gdzie pierwsze miejsce zdobył plan całkowitej zabudowy Pól<sup>44</sup>. Zwyciężyli architekci z zespołu DJiO- Paweł Detko, Piotr Jurkiewicz i Michał Owadowicz. Pola miały być zabudowane w koncepcji miasta-ogrodu, z siecią ulic, dużą ilością zieleni i terenów otwartych. Miasteczko miało być przestrzenią odpowiadającą materialnym potrzebom człowieka związanym, zarówno z prawem do wypoczynku, życiem w czystym otoczeniu, jak i prawem do miasta samym w sobie<sup>45</sup>. Swoją formą pola miały przypominać najlepsze dzielnice mieszkaniowe przedwojennej Warszawy, takie jak: Saska Kępa, Żoliborz czy Stara Ochota. Plan ten wpłynął na dzisiejszy, miejski kształt i charakter dzielnicy. W maju 1997 roku rozpoczęły się prace nad zagospodarowywaniem terenu, które trwają nadal. Dotyczyły one między innymi rozległego placu z ratuszem, który znajduje się na przedpolu pałacu, zespołu usługowo-handlowego z okrągłym placem czy wielkoskalowych alei pałacowych z kanałami. W 1998 roku grupa Prokom zakupiła

---

<sup>42</sup> *Informacje o Wilanowie*, <http://www.citymedia.waw.pl/wilanow,informacje.html> [01.06.2014 r.].

<sup>43</sup> W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów...*, *op.cit.*, s. 64.

<sup>44</sup> P. Szpanowski, *Otoczenie rezydencji wilanowskiej*, [http://www.wilanow-palac.pl/otoczenie\\_rezydencji\\_wilanowskiej.html](http://www.wilanow-palac.pl/otoczenie_rezydencji_wilanowskiej.html) [24.05.2014 r.].

<sup>45</sup> D. Harvey, *Bunt miast*, Wydawnictwo Bęc Zmiana, Warszawa 2012, s. 21-50.

169 hektarów wilanowskich działek<sup>46</sup>. Rok później powstało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Warszawa-Wilanów, będące dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. W tym roku został zatrudniony architekt Guy Perry, którego zadaniem było zaprojektowanie założenia urbanistycznego dla Miasteczka Wilanów<sup>47</sup>. W styczniu 2001 roku powstały dwa plany zagospodarowania terenu – dla Wilanowa Zachodniego i Przedpola Pałacu Wilanowskiego, a rok później rozpoczęły się pierwsze inwestycje<sup>48</sup>.

Decyzję o realizacji takiego projektu podjęto na podstawie badań firmy Knight Frank Nieruchomości, analizy komunikacyjnej BPRW<sup>49</sup>, badania preferencji mieszkańców przeprowadzonego przez PENTOR S.A. oraz na ilościowym badaniu własnym przeprowadzonym przez PROKOM. Już wtedy przewidziano powiększenie się liczby mieszkańców Wilanowa do 35 tysięcy. W roku 2000 przeprowadzono analizę komunikacyjną, według której natężenie porannego ruchu w kierunku centrum miasta nasili się sześciokrotnie przy takiej liczbie mieszkańców. Stwierdzono jednak, iż ulice takie jak Wiertnicza, al. Sobieskiego czy Płaskowickiej będą w stanie temu sprostać, ponieważ planowane centrum handlowo-usługowe zmniejszy potrzebę przemieszczania się mieszkańców<sup>50</sup>. Można uznać, iż w zakresie skomunikowania Miasteczka Wilanów z resztą stolicy, nowe osiedla pod względem swojego usytuowania na mapie metropolii<sup>51</sup> spełniają warunki procesu suburbanizacji<sup>52</sup>. Kalkulacje planistów zdominowało dążenie do stworzenia nowego, peryferyjnie usytuowanego miejsca życia. Mniejsze znaczenie, jak się wydaje, miały kalkulacje związane z kosztami dojazdów do miejsc pracy w centrum oraz rozbudowy komunikacji miejskiej<sup>53</sup>.

---

<sup>46</sup> *Historia Miasteczka Wilanów*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia\\_miasteczka\\_wilanow.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia_miasteczka_wilanow.html) [18.05.2014 r.].

<sup>47</sup> P. Szpanowski, *Otoczenie...*, *op.cit.*, [http://www.wilanow-palac.pl/otoczenie\\_rezydencji\\_wilanowskiej.html](http://www.wilanow-palac.pl/otoczenie_rezydencji_wilanowskiej.html) [24.05.2014 r.].

<sup>48</sup> *Historia Miasteczka Wilanów*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63historia\\_miasteczka\\_wilanow.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63historia_miasteczka_wilanow.html) [18.05.2014 r.].

<sup>49</sup> Biuro Planowania Rozwoju Warszawy

<sup>50</sup> A. Stopka i Z. Okoński, *Miasteczko Wilanów. Prestiż i skala zobowiązuje*, „Urbanista” 2003, nr 9, s. 18.

<sup>51</sup> Według katalogu kryteriów autorstwa B. Jałowickiego, Warszawę można zaliczyć do metropolii. Por. W. Marchlewski, *Ekspertyza. Analizy w zakresie przeglądu koncepcji oraz stanu wiedzy w Polsce na temat metropolizacji (w tym specjalnych rozwiązań) dla wielkomiejskich aglomeracji – katowickiej, trójmiejskiej, warszawskiej) oraz kategoryzacji powiatów i gmin pod kątem modyfikacji modelu terytorialnej organizacji kraju* [w:] Portal Funduszy Strukturalnych, s. 4, [http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/nsro/ekspertyzy/analiza\\_metropolie.pdf](http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/nsro/ekspertyzy/analiza_metropolie.pdf) [12.08.2014 r.].

<sup>52</sup> K. Frysztacki, *Miasta metropolitalne i ich przedmieścia*, Wydawnictwo Universitas, Kraków 1997, s. 116-118.

<sup>53</sup> Krytycznie na temat kosztów generowanych przez suburbanizację: M. Szymański, *Rozwijajmy miasta z*



Budowa Miasteczka Wilanów jest uważana za odpowiednie przedsięwzięcie ze względu na prestiż dzielnicy, walory przyrodnicze i kulturowe oraz relatywną, co warto podkreślić, bliskość centrum miasta. Głównym założeniem było projektowanie Miasteczka w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Realizacja przedsięwzięcia miała potrwać od 8 do 10 lat. Miejsce to było planowane tak, aby ludzie mogli poruszać się wszędzie pieszo, co pozwoliłoby zmniejszyć ruch samochodowy. Przewidywano, że wartość całej inwestycji wraz z dodatkowymi wydatkami PROKOM'u wyniesie 1 mld 35 mln euro.

Od podpisania umowy pomiędzy gminą a pracownią DJiO w maju 1997 roku minęło już ponad 17 lat. Od tamtego czasu zostało zrealizowanych wiele kluczowych elementów całego projektu, niektóre jednak nadal oczekują na swój finał. W 2002 roku rozpoczęły się pierwsze inwestycje, większość jest jeszcze w trakcie realizacji, m.in. niemiecka szkoła podstawowa i gimnazjum, centrum handlowo-rekreacyjno-kulturalne, niepubliczne przedszkole. Niektóre zostały już przeniesione na późniejsze lata<sup>54</sup>. Sprzedaż i przekazywanie gruntów przez firmę Prokom pod kolejne inwestycje rozpoczęła się już w 2000 roku wraz z przekazaniem terenów pod budowę Świątyni Opatrzności Bożej. W tym samym roku sprzedane zostało 2 ha gruntu Niemieckiemu Towarzystwu Szkolnemu<sup>55</sup>. Cały teren pod inwestycję jest bardzo duży, dlatego podzielony został na działki i sprzedany innym firmom. Część z nich stała się spółkami w wyniku połączenia się z głównym inwestorem na zasadzie *joint venture*. W ten sposób PROKOM może nadzorować i koordynować przebieg realizacji inwestycji, która teoretycznie musi być zgodna z założeniami i wizją Guy'a Perry'ego<sup>56</sup>. 14 ha gruntu zakupiło Auchan Polska sp. z o. o. pod budowę centrum handlowego, 8,4 ha spółka Robyg Development, aby wybudować osiedle mieszkaniowe<sup>57</sup>. W latach 2003-2006 zostały podpisane umowy z Willanów Investements, Skanska, Fadesa Polnord, Bank Millenium czy Skarbiec. W 2009 roku Polnord sprzedał m.st. Warszawa działkę o łącznej powierzchni 4,5 ha przy ul. Ledóchowskiej pod budowę szkół i przedszkola. Jest też odpowiedzialny wraz z GTC S.A. za projekt Śródmieście Wilanów oraz budowę

---

głową, [w:] *Miasto na żądanie*, pod red. Ł. Bukowieckiego, M. Obarkiej, X. Stańczyka, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2014, s. 72-76.

<sup>54</sup> *Pierwsze inwestycje w Miasteczku Wilanów*, [http://muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/pierwsze-inwestycje-w-miasteczku-wilanow\\_56686.html](http://muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/pierwsze-inwestycje-w-miasteczku-wilanow_56686.html) [03.05.2014 r.].

<sup>55</sup> A. Stopka i Z. Okoński, *Miasteczko Wilanów. Prestiż...*, *op.cit.*, s.20

<sup>56</sup> E. Kielak-Ciemińska, *Miasto w mieście*, „Stolica” 2012, nr 6-7, s. 22-23.

<sup>57</sup> A. Stopka i Z. Okoński, *Miasteczko Wilanów. Prestiż...*, *op.cit.*, s.20

centrum handlowo-usługowego na terenie Przedpola Pałacowego<sup>58</sup>. Osiedla mieszkaniowe tworzą najlepsze biura projektowe, m.in.: Kuryłowicz&Associates, JEMS Architekci, Girtler&Girtler, Szymborski&Szymborski, Hermanowicz Rewski Architekci, APA Wojciechowski czy firma Fadesa Polnord Poland, która zaprojektowała osiedle Ostoja Wilanów. Nad przyszłymi terenami zielonymi miasteczka pracuje amerykańska projektantka krajobrazu i małej architektury Martha Schwartz<sup>59</sup>.

Infrastruktura społeczna całego Miasteczka jest głównie prywatna. Znajdują się tu: prywatny szpital Medicover, prywatne przedszkola, prywatne gabinety lekarskie, a w budowie jest prywatna niemiecka szkoła. Miasteczko wydaje się być dość elitarnym miejscem, którego broni pod tym względem sam twórca projektu Guy Perry: *Wbrew obawom nie będzie to zamknięty obszar tylko dla bogatych mieszkańców. Nie chcemy stworzyć amerykańskiego przedmieścia tylko dla najbogatszych. Nawet w tak bogatej kalifornijskiej dzielnicy Beverly Hills są apartamenty o powierzchni tylko 40 m<sup>2</sup>, ale też rezydencje mające 300 m<sup>2</sup>. Miasteczko Wilanów też nie będzie tylko dla najbogatszych. Chcemy stworzyć prawdziwe miasto, w którym mieszkać będą różni ludzie. Choć nie będzie to dzielnica dla najbiedniejszych<sup>60</sup>.*

Odnosząc się do słów twórcy wizji Miasteczka Wilanów, warto podkreślić, iż Miasteczko i przywoływane przez Perry'ego Beverly Hills dzieli przepaść pod względem skali. Ponadto Beverly Hills to raczej samodzielna jednostka o cechach miejskich w obrębie Los Angeles, którą trudno porównywać do Wilanowa.

Projekt urbanistyczny Miasteczka Wilanów otrzymał dwie międzynarodowe nagrody: ISOCARP<sup>61</sup> Award for Excellence 2008 oraz ULI<sup>62</sup> Global Award for Excellence 2010. Jest to pierwszy polski projekt, który otrzymał takie wyróżnienie<sup>63</sup>. Nagroda została przyznana za budowanie od podstaw dzielnicy miasta, w bardzo trudnych warunkach ekonomiczno-społecznych, która stanie się w pełni funkcjonująca i samowystarczalna<sup>64</sup>.

Istotnym elementem Miasteczka jest Świątynia Opatrzności Bożej, która budzi wiele kontrowersji. Konkurs na projekt świątyni ogłaszany był dwukrotnie. Po raz

---

<sup>58</sup> *Historia Miasteczka Wilanów*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia\\_miasteczka\\_wilanow.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia_miasteczka_wilanow.html) [18.05.2014 r.].

<sup>59</sup> E. Kielak-Ciemińska, *Miasto w mieście...*, *op.cit.*, s. 22-23.

<sup>60</sup> D. Zyśk, *Raj rośnie w Wilanowie*, <http://www.zw.com.pl/artukul/172580.html> [28.05.2014 r.].

<sup>61</sup> Międzynarodowe Stowarzyszenie Urbanistów i Planistów Przestrzennych.

<sup>62</sup> Urban Land Institute.

<sup>63</sup> M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie, Gliwice 2013, s. 177.

<sup>64</sup> <http://www.miasteczko-wilanow.pl> [22.05.2014 r.].

pierwszy w 1998 roku nagrodę przyznano profesorowi Markowi Budzyńskiemu. Projektu jednak nigdy nie zrealizowano ze względu na protesty dotyczące formy przyszłej budowli oraz na bardzo wysokie koszty realizacji i eksploatacji. Drugi konkurs był już zamknięty. Pod koniec 2001 roku zostały ogłoszone wyniki w Wyższym Metropolitalnym Seminarium Duchownym na Bielanach. Spośród 100 propozycji jury z prymasem Polski na czele wybrało zwycięzców, Wojciecha i Leszka Szymborskich z zespołem<sup>65</sup>. Szacowano, że budowa potrwa około pięciu lat, jednak rzeczywistość okazała się być zupełnie inni<sup>66</sup>. Po 12 latach od zatwierdzenia projektu i rozpoczęcia budowy Świątynia nie została ukończona. Przewidywano, że całkowity koszt budowy wyniesie około 100-110 mln złotych<sup>67</sup>, które zostaną pozyskane od wiernych mieszkających w kraju i przebywających na emigracji<sup>68</sup>.

Świątynia ma formę krzyża greckiego wpisane w koło i jest dwupoziomowa. Jan Paweł II podczas swojej wizyty 13 czerwca 1999 roku poświęcił kamień węgielny pod budowę kościoła. Kamień wykonany był z granitu, w którego wnętrzu znajdował się fragment skały z Góry Golgoty w Jerozolimie i kawałek muru Ogrodu Botanicznego w Łazienkach Królewskich, gdzie w XVIII wieku zostały położone fundamenty pod budowę Świątyni Opatrzności w czasach króla Stanisława Augusta Poniatowskiego<sup>69</sup>.

We wnętrzu świątynnego sepulchrum, miejscu pochówku zasłużonych Polaków znajdują się prochy księdza Jan Twardowskiego, księdza Zdzisława Peszkowskiego, profesora Krzysztofa Skubiszewskiego oraz niektórych ofiar katastrofy lotniczej pod Smoleńskiem. Ponadto w Świątyni mają znajdować się relikwia beatyfikacyjne Jana Pawła II oraz księdza Jerzego Popiełuszki<sup>70</sup>.

Podsumowując, projekt i realizacja Miasteczka Wilanów to największa zmiana dla dzielnicy Wilanów jaka dokonała się w ciągu ostatnich kilkunastu lat. Wizja i projekt pozostawały w pełnej zgodzie z duchem obecnych prądów zagospodarowania przestrzennego. Uzasadniona wydaje się jednak ocena, iż podczas projektowania Miasteczka nie przyłożono odpowiedniej wagi do konsultacji społecznych. Krzysztof Frysztacki jako jedną z cech aktywności lokalnej społeczności wymienia oddolność, żywiołowość i spontaniczność. Niestety są one często lekceważone, a mogą znacznie

---

<sup>65</sup> W. Fijałkowski, *Vademecum Wilanowa*, Muzeum Pałac w Wilanowie, Warszawa 2011, s. 267-268.

<sup>66</sup> D. Bartoszewicz, J. Karolonek, *101 pomysłów*, „Gazeta Stołeczna Miasto” 2000, nr 81, s. 4.

<sup>67</sup> <http://wyborcza.pl/1,76842,3875054.html> [20.05.2014 r.].

<sup>68</sup> Ks. I. Skubiś, *Świątynia Świętej Opatrzności Bożej*, <http://www.niedziela.pl/artukul/70353/nd/Swiatynia-Swietej-Opatrzności-Bozej> [22.05.2014 r.].

<sup>69</sup> W. Fijałkowski, *Vademecum...*, *op. cit.*, s. 268-269.

<sup>70</sup> *Ibidem*, s. 270.

wpływać na formowanie się lokalnej przestrzeni<sup>71</sup>. W przypadku Miasteczka Wilanów nie zrealizowano też w pełni idei „prawa do miasta” według definicji zaproponowanej przez Davida Harveya: *Żądanie prawa do miasta w znaczeniu, o jakie mi tutaj chodzi, oznacza żądanie pewnego rodzaju władzy nad kształtowaniem procesów urbanizacyjnych, nad sposobami, w jakie nasze miasta są tworzone i przekształcane, i zrobienie tego w fundamentalny i radykalny sposób*<sup>72</sup>.

Z drugiej jednak strony, brak znacznego udziału lokalnej społeczności w formowaniu się Miasteczka (aczkolwiek społeczność nadal jest w procesie tworzenia) może być i jest rekompensowany ponadprzeciętną aktywnością wspólnoty lokalnej dzisiaj, co jest zjawiskiem pozytywnym.

## ROZDZIAŁ II

### Miasteczko Wilanów – konfrontacja wizji z realizacją

#### 2.1 Miasto-ogród Ebeneзера Howarda

Dla podjętego tematu kluczowe znaczenie ma zestawienie pierwotnego projektu Miasteczka z rzeczywistym wykonaniem. Pozwoli to scharakteryzować w pełni proces urbanizacyjny (czy wręcz suburbanizacyjny), do którego doszło na terenie Wilanowa. Guy Perry nawiązał w swoim projekcie do pojęcia miasta-ogrodu Ebeneзера Howarda, czyli przestrzeni z dominującą niską zabudową, dużą ilością zieleni, placów i parków.

Ebenezer Howard (1850-1928) był brytyjskim samoukiem. W wieku 21 lat wyjechał do Chicago, gdzie podjął pracę jako stenograf i dziennikarz. Pozwoliło mu to na obserwację szeroko pojętego życia społecznego. Z zawodu nie był planistą, nie skończył żadnych studiów, a mimo to stworzył rewolucyjną ideę nowoczesnego miasta<sup>73</sup>. Nigdy nie uważał samego siebie za projektanta urbanistyki czy teoretyka, ale za marzyciela, który stworzył pewien grunt pod nadchodzące zmiany.

Swoje rozmyślenia nad rzeczywistym stanem życia społecznego Howard przedstawił za pomocą trzech magnesów. Pierwszy magnes był wyobrażeniem zalet i wad życia w mieście, na które składało się bogate życie towarzyskie, rozrywki,

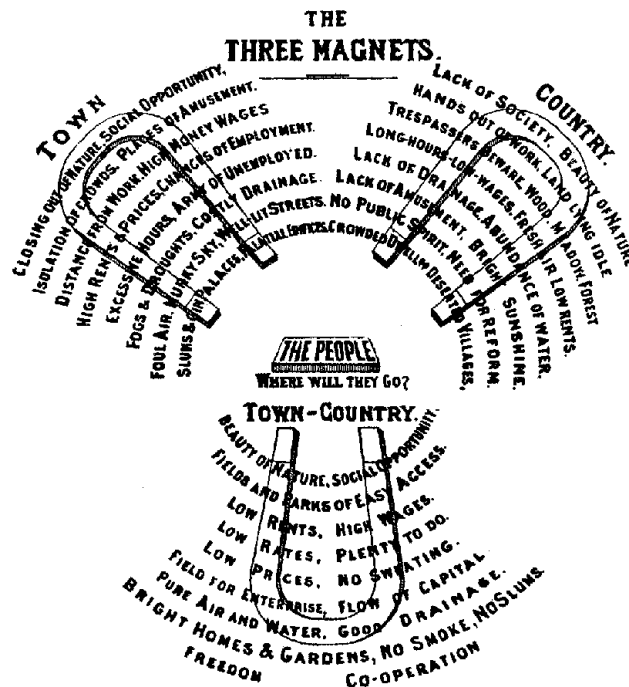
---

<sup>71</sup> K. Frysztacki, *Miasta...*, *op.cit.*, s. 111-112.

<sup>72</sup> D. Harvey, *Bunt...*, *op.cit.*, s. 23.

<sup>73</sup> *Encyklopedia Britannica*, <http://www.britannica.com/EBchecked/topic/273428/Sir-Ebenezer-Howard> [20.05.2014 r.].

wysokie zarobki, oświetlenie, ale także anonimowość, wysokie koszty, ciasnota, niezdrowy klimat czy brak obcowania z przyrodą. Drugi magnes przedstawiał życie na wsi wraz z plusami i minusami, takimi jak: bliskość natury, wypoczynek, świeże powietrze oraz brak życia towarzyskiego, rozrywek, niskie zarobki, brak infrastruktury technicznej. Trzeci magnes odpowiadał na pytanie „Dokąd zmierzamy?”. Łączył w sobie cechy miasta i wsi: bliskość przyrody, duże zarobki, możliwość rozwoju, życie towarzyskie i swobodę<sup>74</sup>.



Rys.1. Trzy magnesy Ebenezera Howarda.

Źródło: <http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/howard.htm> [01.06.2014 r.]

Tak powstała idea miasta-ogrodu (miasta-wsi) wraz ze wskazówkami na temat budowy, gospodarowania i zarządzania. Po raz pierwszy pojawiła się w pracy Ebenezera Howarda z 1898 roku pt. *Tomorrow, a Peaceful Path to Real Reform*, rozwinięta w wydanej trzy lata później wersji rozszerzonej pt. *Garden Cities Of Tomorrow*<sup>75</sup>. Koncepcja powstała w Wielkiej Brytanii, gdzie w miastach ze względu dużą emigrację wiejską i przeludnienie stopniowo pogarszała się jakość życia

<sup>74</sup> B. Gutowski, *Przestrzeń marzycieli. Miasto jako projekt utopijny*, Publikacja online: <http://www.gutowski.net.pl/> [01.06.2014 r.].

<sup>75</sup> S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatariewicz-Nawrocka, *Idea miasta-ogrodu a tereny zieleni Warszawy*, OWSARP, Warszawa 2002, s. 37.

mieszkańców, która mogła stać się przyczyną wybuchu rewolucji<sup>76</sup>. Główny ośrodek miejski był obciążony, powietrze zanieczyszczone, panował brud oraz rozprzestrzeniały się choroby. Rozwiązaniem tych wszystkich problemów miały być miasta-ogrody<sup>77</sup> zaprojektowane *z myślą o zdrowych warunkach mieszkaniowych i prowadzeniu działalności przemysłowej; o rozmiarach nie większych niż te, które czynią możliwym życie społeczne we wszystkich jego przejawach, otoczone wiejską strefą otwartej przestrzeni; o gruntach w całości będących własnością publiczną lub oddanych w pieczę miejscowych społeczności*<sup>78</sup>.

Howard chciał stworzyć miasto przypominające żywy organizm, odpowiednio kontrolowane, zrównoważone i otoczone terenami wiejskimi, będące własnością publiczną oraz żyjące własnym życiem. Miała być to aglomeracja nieznana w urbanistyce XIX wieku: ograniczona i planowana, gdzie grupa samodzielnych, ale w naturalny sposób wzajemnie współzależnych miast tworzyłaby większy układ konstelacyjny<sup>79</sup>. Najmniejszą jednostką strukturalną miasta był wycinek znajdujący się pomiędzy szerokimi arteriami, wyposażony w szkołę i zamieszkały przez 5 tysięcy mieszkańców. Następnie te fragmenty wspólnie tworzyły 32-tysięczne miasto-ogród (miasto-satelitę), z centralnie umieszczonym parkiem, zakładami przemysłowymi i terenami rolnymi. Miasta-satelity składały się z kolei na miasto z ośrodkiem głównym, zwanym Social City, które przecinało trzy drogi łączące go z innymi miastami. Poza tym wszystkie miasta połączone były linią kolejową oraz systemem kanalizacji, gdzie całość swoim kształtem przypominała okrąg. Każde z miast było samodzielne zarówno pod względem przemysłowym, jak i mieszkaniowym<sup>80</sup>. Stosunek terenów zabudowanych do terenów zielonych, z których część przeznaczona była na uprawy, wynosił 1:6. Centralnym punktem miasta był ogród, a dookoła niego zlokalizowane były budynki o charakterze publicznym. Cały obszar z każdej strony otaczały zielone arterie, od których odbiegało 5 alei. Pierwsza aleja skupiała zakłady pracy. Przy trzeciej, najszerszej alei zwanej Grand Avenue znajdowały się obiekty o charakterze rekreacyjnym, kościoły oraz szkoły. Peryferie miast przeznaczone były na obszary

---

<sup>76</sup> *Ibidem*, s. 3.

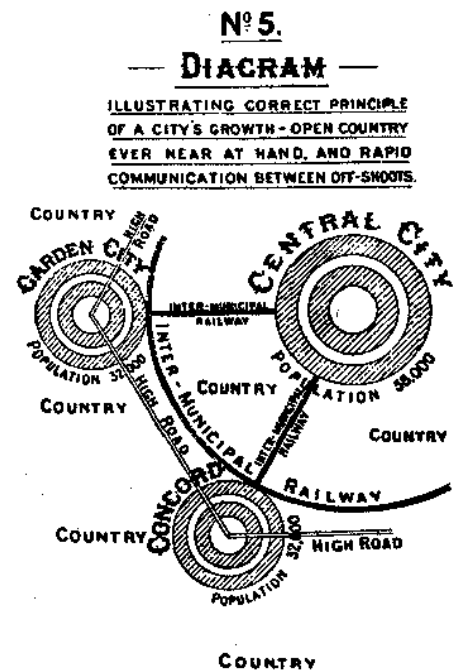
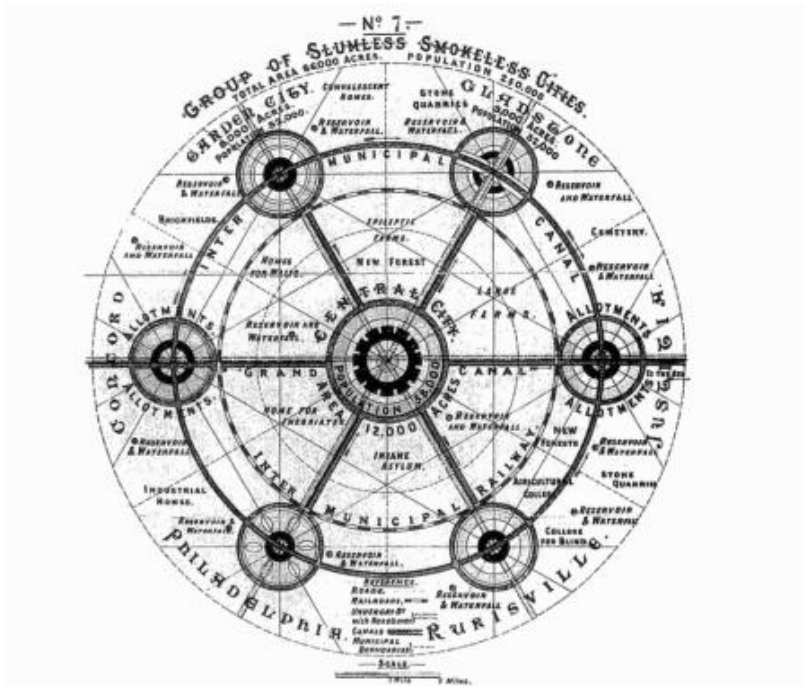
<sup>77</sup> T. Gnich, *Sylwetki osób związanych z GP i Urbanistyką: Ebenezer Howard*, <http://urbnews.pl/sylwetki-osob-zwiazanych-z-gp-urbanistyka-ebenezer-howard/> [10.01.2014 r.].

<sup>78</sup> A. Czyżewski, *Trzewia Lewiatana. Antropologiczna interpretacja utopii miasta-ogrodu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2001, s. 10.

<sup>79</sup> W. Czarnecki, *Planowanie miast i osiedli. Region miasta*, T. VI, PWN, Warszawa-Poznań 1964, s. 430-431.

<sup>80</sup> W. Ostrowski, *Urbanistyka współczesna*, Wyd. Arkady, Warszawa 1975, s.13.

rolne<sup>81</sup>.



Rys. 2., Rys. 3. Miasta-ogrody położone wokół miasta centralnego

Źródło: <http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/howard.htm> [01.06.2014 r.]

Idea Ebenezera Howarda miała pozwolić na racjonalne rozplanowanie miasta, w którym każdy będzie miał szansę zamieszkać. Zakładano, że budowa zostanie sfinansowana przez przyszłych mieszkańców miasta-ogrodu, którzy będą mieli w nim udziały. Natomiast grunt pod budowę zostanie wykupiony za pieniądze z kapitału państwowego i za zgodą związków zawodowych<sup>82</sup>.

Miasto-ogród, zwane początkowo Town-Country, było koncepcją utopijną. Przypominało miejsce idealne łączące w sobie same zalety miasta i wsi. Tworzenie miasta-ogrodu miało odbywać się na podstawie klucza, na który składały się Wiedza i Religia, będące osią wszystkiego, oraz edukacja mieszkańców będąca dźwignią rozwoju i fundamentem. Uzupełnienie stanowiło zdrowie i rekreacja. Dzięki temu miały

<sup>81</sup> T. Gnich, *Sylwetki osób związanych z GP i Urbanistyką: Ebenezer Howard*, <http://urbnews.pl/sylwetki-osob-zwiazanych-z-gp-urbanistyka-ebenezer-howard/> [10.01.2014 r.].

<sup>82</sup> S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatarkiewicz-Nawrocka, *Idea miasta...*, *op. cit.*, s. 26.

zostać zminimalizowane wszelkie czynniki zaburzające dobre gospodarowanie miastem. Ponadto Howard zakładał, że liczba mieszkańców nie będzie przekraczać 30-32 tysięcy, a każda osoba pracująca w sektorze usług na rzecz miasta-ogrodu znajdzie zatrudnienie w pasie zieleni wokół miasta. Zarządzanie miastem miało przypominać kierowanie dużym przedsiębiorstwem. Wszelkie decyzje miał podejmować zarząd podzielony na sekcje, np. zdrowie publiczne, finanse. Dochody miasta, pochodzące z dzierżawy, miały zmniejszać wysokość podatku lokalnego oraz zasilać budżet miasta, z którego finansowana byłaby budowa dróg, parków czy budynków publicznych<sup>83</sup>.

Idea Howarda stała się inspiracją urbanistyczną XX wieku. Na początku tego stulecia powstały dwa angielskie miasta-ogrody: Letchworth w 1903 roku oraz Welwyn w 1920 roku. Były to angielskie „new towns”, które stały się próbą urzeczywistnienia idei Ebenezera Howarda. Niestety, rzeczywistość zweryfikowała trafność pomysłów Howarda. Z powodu wprowadzenia bardzo niskich czynszów pierwsze miasta-ogrody nie były w stanie się utrzymać i musiały być finansowane przez państwo<sup>84</sup>. W Polsce koncepcja miasta-ogrodu wzbudziła duże zainteresowanie, ale nie było tylu aglomeracji, których rozwój musiał być hamowany. Jednak kilka lat po opublikowaniu książki Howarda, idea miast-ogrodów na wzór angielski zaczęła być szeroko propagowana, jako „Kolonie howardowskie”. Termin został stworzony przez Ignacego Drexlera. Oznaczał miejsce, gdzie można za niewielkie pieniądze wybudować dom i żyć na co dzień w kontakcie z naturą. W 1909 roku przy Warszawskim Towarzystwie Higieny powstała „Delegacja do spraw miast-ogrodów”. Jej pomysłodawcą był Władysław Dobrzyński, lekarz higienista z Płocka, wielki entuzjasta idei Howarda. Celem delegacji była realizacja budowy pokazowego miasta-ogrodu pod Warszawą. W 1910 roku odbyła się nawet wystawa propagująca miasta-ogrody. Organizowane były też liczne wyprawy naukowe do Anglii w celu bezpośredniego zapoznania się ze stworzonymi miastami-ogrodami. W 1909 roku Władysław Dobrzyński i Tadeusz Tołwiński opisali swoje wyprawy w licznych broszurach i artykułach. Przed I wojną światową i w dwudziestoleciu międzywojennym pojawiły się także liczne artykuły w gazetach, takich jak: „Ekonomista” czy „Przegląd Techniczny”<sup>85</sup>.

Zdania na temat idei Howarda są podzielone. Aleksander Böhm uważa, że Howardowi *udawało się zachować zwartość kompozycji miejskiej otoczonej terenami*

---

<sup>83</sup> S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatarkiewicz-Nawrocka, *Idea miasta...*, *op. cit.*, s. 3-4.

<sup>84</sup> W. Ostrowski, *Urbanistyka...*, *op. cit.*, s. 29.

<sup>85</sup> S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatarkiewicz-Nawrocka, *Idea miasta...*, *op. cit.*, s. 24.



niezabudowanymi, co polegało na tworzeniu ładu w określonym miejscu bez wizji rozprzestrzeniania go do granic dezurbanizacji. Ponadto Böhm dostrzega także inne korzyści. Jego zdaniem realizacja miast-ogrodów zapoczątkowała dyskusje na temat potrzeby stworzenia kanalizacji oraz rozwoju planowania regionalnego<sup>86</sup>. Z kolei Tadeusz Wróbel postrzega koncepcję Howarda jako utopijną. Jest zdania, iż angielskie miasta-ogrody stały się typowymi sypialniami, z których mieszkańcy byli zmuszeni dojeżdżać do pracy. Nie istniały również żadne kontakty kulturalne i gospodarcze pomiędzy satelitą, a miastem centralnym. Sen o bezinteresowności władz również się nie spełnił<sup>87</sup>.

Idea Howarda mogła jednak pomóc rozwiązać problem Warszawy, którą obowiązywał zakaz wznoszenia budynków murowanych w pasie fortecznym<sup>88</sup>. Dziś za warszawskie miasta-ogrody uważa się: Żąbki, Zalesie, Okęcie, Czerniaków, Młociny, Włochy czy Podkowę Leśną<sup>89</sup>. Według Sławomira Gzella, pierwszą warszawską realizacją były właśnie Żąbki. W 1912 roku Tadeusz Tołwiński wygrał konkurs na projekt, który zakładał 1600 działek dla 8 tysięcy osób. Struktura osiedla opierała się na kilku zespołach, które były odrębnie komponowane wokół osi oraz na głównej ulicy z placem. Podstawą kompozycji był położony w poprzek linii kolejowej zespół ulic i placów. Główny plac był w kształcie prostokąta z budynkiem sądu i pocztą, a niedaleko znajdowała się straż pożarna oraz kasyno. Całe przedsięwzięcie zostało zrealizowane jedynie częściowo, ale pomimo tego jest jednym z najbardziej reprezentatywnych projektów miasta-ogrodu na terenie Warszawy<sup>90</sup>.

Powstające w Polsce miasta-ogrody nie wpłynęły na zmniejszenie przeludnienia miast, ale dodatkowo spotęgowały ich rozwój przestrzenny. Budowano je bowiem jedynie w formie przybliżonej do założeń Howarda. Przypominały raczej zielone przedmieścia, które zdawały się zaspokajać potrzebę obcowania z naturą. Była to pierwsza próba naturyzacji<sup>91</sup> środowiska miejskiego, podparta wyglądem parków

---

<sup>86</sup> A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006, s. 51.

<sup>87</sup> T. Wróbel, *Zarys historii budowy miast*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1971, s. 297

<sup>88</sup> S. Gzell, *Miasto w mieście. Polskie przykłady*, Urbanistyka nr 8/2004, Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie, Warszawa 2004, s. 12.

<sup>89</sup> W. Ostrowski, *Urbanistyka...*, *op. cit.*, s.13.

<sup>90</sup> S. Gzell, *Miasto w mieście. Polskie...*, *op. cit.*, s. 12.

<sup>91</sup> Pojęcie naturyzacji wyjaśnia reprezentant firmy deweloperskiej: *projektowanie i budowa osiedli, które nie tylko nie ingerują w naturalny krajobraz, ale ich architektura jest temu krajobrazowi posłuszna. Jeżeli budujemy w dolinie rzeki to zachowujemy pierwotny, naturalny układ ekosystemów roślinnych, eksponujemy wartości estetyczne, kulturowe i przyrodnicze krajobrazu, tworzymy atrakcyjny teren*

krajobrazowych oraz psychologiczno-estetycznym wpływem roślinności na człowieka<sup>92</sup>. Tylko jedno Polskie miasto stworzyło miasto-ogród w formie całkowicie odpowiadającej założeniom Howarda, jest nim Giszowiec. Osiedle zostało zaprojektowane dla robotników pracujących w koncernach Gische Erben. Dziś Giszowiec jest dzielnicą Katowic<sup>93</sup>.

## 2.2 Miasteczko Wilanów w kontraście do koncepcji miasta-ogrodu

W 2001 roku na przedpolu wilanowskiego pałacu został rozstawiony namiot, w którym każdy mógł obejrzeć makietę przyszłego Miasteczka Wilanów. Guy Perry, autor koncepcji, pokazywał dziennikarzom teren podzielony na kwartały, bloki z ogrodami na dachach, parki oraz pasaż handlowe. W ciągu paru lat miało powstać miasto-ogród, przypominające trochę londyńskie dzielnice willowe, a trochę Paryż z XVIII wieku<sup>94</sup>.

Rzeczywistość jest jednak inna. Miasteczko Wilanów jest raczej echem koncepcji Howarda niż jego odzwierciedleniem. Poniżej omówienie kilku istotnych aspektów różniących Miasteczko od koncepcji miasta-ogrodu:

### 1. Liczba mieszkańców.

Miasteczko Wilanów było początkowo przewidziane dla 30 tysięcy mieszkańców, co pokrywa się z ideą miasta ogrodu<sup>95</sup>. Jednak obecnie przewiduje się, że liczba mieszkańców w finalnym etapie rozwoju Miasteczka może wynieść 50 tysięcy<sup>96</sup>.

### 2. Własność gruntów.

W przypadku Miasteczka nie można mówić o udziałowcach, którzy mają na uwadze tylko dobro publiczne. W założeniach urbanistycznych domy miały zajmować 30% terenu Miasteczka, a pozostałe 70% miało być przeznaczone na tereny rekreacyjne

---

wypoczynkowy i rekreacyjny dla mieszkańców miasta, a dachy budynków ukrywamy pod zielonymi ogrodami, Mb, *Naturyzacja według w ujęciu łódzkiego dewelopera*, [http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkania/naturyzacja-w-ujeciu-odzkiego-dewelopera\\_62710.html](http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkania/naturyzacja-w-ujeciu-odzkiego-dewelopera_62710.html) [06.08.2014 r.].

<sup>92</sup> S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatariewicz-Nawrocka, *Idea miasta... op. cit.*, s. 37-38.

<sup>93</sup> U. Szyperska, *Powrót do ogrodu*, <http://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/rynek/300663,1,zielone-miasta-ogrody.read> [04.05.2014 r.].

<sup>94</sup> C. Łazarkiewicz, *Wściekli z Wilanowa*, „Polityka”, Wydanie specjalne *Sztuka Życia*, nr 5/2011, s. 110-113.

<sup>95</sup> S. Gzell, *Miasto w mieście. Polskie...*, *op.cit.*, s. 8.

<sup>96</sup> T. Malkowski, *Rzeczpospolita miasteczkowa*, „Inforum” nr 02/2009, s. 10.

i kulturalne. Był to jednak tylko sposób na przyciągnięcie klientów<sup>97</sup>. Deweloper bardzo szybko wycofał się z tego pomysłu i postawił na zysk. Zamiast budynków użyteczności publicznej, zostały wybudowane kolejne bloki. W ten sposób mieszkańcy musieli pogodzić się z utratą nadziei na ogród zimowy czy park wodny. Nawet miasto zostało zmuszone do wykupienia gruntów od dewelopera za kilkadziesiąt milionów złotych pod budowę przedszkola i szkoły<sup>98</sup>.

### 3. Miasto.

Miasteczko Wilanów od początku nie miało być miastem, a raczej miastem w mieście, które będzie w pełni samowystarczalne, tak jak miasto-ogród. Niestety, Miasteczko jest kolejną sypialnią Warszawy. Nie powstały tu obiecane przedszkola, szkoły, teatry, kina, biblioteka, galeria handlowa itd. Do niedawna znajdował się tu tylko jeden oddział Poczty Polskiej, jedna kawiarnia i kilka restauracji. Natomiast nie brakuje aptek, gabinetów stomatologicznych, salonów kosmetycznych i SPA. Dopiero w ciągu ostatnich 2 lat pojawiły się pierwsze prywatne przedszkola, służba zdrowia, kawiarnie i większe sklepy. Jednak nie przesądza to o samodzielności Miasteczka. Usług jest wciąż za mało w stosunku do liczby mieszkańców, ceny często są zbyt wygórowane, a oferta kulturalna jest niezwykle uboga. Brakuje wciąż obiektów kultury, a większość wydarzeń jest przeznaczona dla rodziców z dziećmi. Jednak największym ograniczeniem Miasteczka, na drodze do niezależności, jest brak atrakcyjnych miejsc pracy w najbliższej okolicy. Obecnie największą firmą na tym terenie jest Asseco, do którego przyjeżdżają pracownicy z innych części miasta.

### 4. Zieleń.

Zieleń w Miasteczku z pewnością nie stanowi 5/6 powierzchni, jak w koncepcji Howarda. Jest obecna, ale głównie w postaci traw, krzewów i prywatnych ogródków mieszkańców. Co prawda, jest też kanał wodny, ale bywają okresy, kiedy nie ma w nim wody. Taki stan rzeczy dla wielu osób nie jest satysfakcjonujący. W internecie często zarzuca się Miasteczku, że jest betonową pustynią<sup>99</sup>.

---

<sup>97</sup> C. Łazarkiewicz, *Wściekli z...*, *op. cit.*, s. 110-113.

<sup>98</sup> *Miasto kupiło ziemię od dewelopera*, <http://www.ekonomia.rp.pl/artukul/316826.html?print=tak&p=0> [15.06.2014 r.].

<sup>99</sup> Por. M. Wojteczuk, *10 lat Miasteczka Wilanów: jak się żyje w Lemingradzie?*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10\\_lat\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_\\_ja\\_k\\_sie\\_zyje\\_w\\_Lemingradzie\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10_lat_Miasteczka_Wilanow__ja_k_sie_zyje_w_Lemingradzie_.html) [06.08.2014 r.]. Por. zapis programu „Uwaga TVN” z 17 września 2009 roku oraz treść komentarzy czytelników:

## 5. Komunikacja.

Howard przewidywał brak problemów z komunikacją oraz szybki i dogodny dojazd do większego miasta<sup>100</sup>. W przypadku Miasteczka połączenie z centrum Warszawy jest niezadowolające. Dopiero od 3 lat funkcjonuje druga linia autobusowa, która łączy tę część miasta z centrum, a od roku dojeżdża tutaj autobus nocny. Niestety, dodatkowa linia nie usprawniła połączenia. Ze względu na wciąż rosnącą liczbę mieszkańców, w godzinach szczytu tworzą się ogromne korki, które nie tylko wydłużają czas podróży, ale zaburzają znacząco rozkład jazdy autobusów, np. linia 217 łącząca Miasteczko z metrem Wilanowska jedzie około czterdziestu minut zamiast dwunastu. Miasto też czasem zapomina o tej części Warszawy. Dwa lata temu trasa jednego z maratonów warszawskich przebiegała przez Wilanów. Zamknięcie ulic spowodowało, że najbliższy przystanek, z którego odjeżdżały autobusy do centrum, znajdował się na Dolinie Służewieckiej, czyli w odległości 3 kilometrów od serca Miasteczka.

## 6. Integracja społeczna.

Miasto-ogród miało być miejscem pozbawionym slumsów i przyjaznym integracji społecznej. Miasteczko Wilanów jest zamieszkane przede wszystkim przez młodych ludzi o podobnym statusie społecznym i stylu życia. Jako miejsca integracji służą głównie place zabaw, kawiarnie oraz plaża, która jest położona na granicy Miasteczka przy ul. Przyczółkowej. Trudno mówić o bliskich kontaktach sąsiedzkich, tym niemniej, mieszkańcy bloku nie są dla siebie całkowicie anonimowi. Głównym spoiwem znajomości są razem bawiące się dzieci oraz sprawy dotyczące wspólnoty. W ramach wspólnot powstają skrzynki mailowe oraz organizowane są zebrania tematyczne. Howard zakładał, że miastem-ogrodem będzie zarządzać grupa wybranych osób. W Miasteczku taką funkcję pełnią członkowie Stowarzyszenia Mieszkańców Miasteczka Wilanów. Jest to daleka analogia, ale właśnie te osoby dbają o wspólne dobro całej społeczności. Integracja na takim poziomie jest jednak oddolna i nie wynika z dobrego zaplanowania przestrzeni publicznych.

---

[http://uwaga.tvn.pl/23725,news,,betonowe\\_pustynie,reportaz.html](http://uwaga.tvn.pl/23725,news,,betonowe_pustynie,reportaz.html) [12.08.2014 r.]. Por. także wypowiedzi Internautów pod artykułem M. Wielgo *Najpierw infrastruktura, potem mieszkańcy? Nie, nie w Polsce*, <http://wyborcza.biz/finanse/1,108340,15976885.html> [12.08.2014 r.].

<sup>100</sup> W. Czarnecki, *Planowanie miast i...*, op. cit., s. 431.

## 2.3 Guy Perry - architekt i urbanista

Guy Castelain Perry to architekt i urbanista francusko-amerykańskiego pochodzenia. Jest absolwentem prestiżowych amerykańskich uczelni, Uniwersytetu Harvarda i MIT (Massachusetts Institute of Technology). Studiował sztukę i architekturę<sup>101</sup>. Pracował przez siedem lat jako menedżer projektów w Kajima Corporation. Realizował tam projekty mieszkaniowe, rekreacyjne i biurowe. Jako senior vice president w deweloperskiej firmie TrizecHahn nadzorował projekty deweloperskie w całej Europie<sup>102</sup>. Poza tym jest założycielem i prezesem międzynarodowego biura projektowego Investment Environments. Biuro tej firmy znajduje się także w Warszawie, gdzie powstało w 2000 roku. Guy Perry stworzył w naszym kraju już kilka projektów: największy ośrodek tenisowy w Europie Centralnej mieszczący się w Gdyni, Aqua Park w Sopocie i soft lofty „Woronicza Qbik”. Jednak najbardziej spektakularnym projektem jest Miasteczko Wilanów. Perry jest twórcą jego koncepcji i strategii rozwoju. Jest to projekt realizowany w podobny sposób, jak inne przedsięwzięcie Perry’ego – Porto Sao Cristovao w Brazylii. Architekt kierował także takimi pracami, jak budowa największego na świecie miejskiego kompleksu kinowego we francuskim Mulhouse czy rewitalizacja terenów portowych w Palma de Mallorca, która została uhonorowana dwiema nagrodami.

Realizacja projektu Miasteczka Wilanów jest dla Perry’ego szczególnym przedsięwzięciem. W powstawaniu osiedla brała udział jego firma, a on sam postanowił zamieszkać tam wraz ze swoją rodziną. Chciał być tym samym obecny podczas budowy, wspierać i kontrolować rozwój wydarzeń. Perry jest także absolwentem MIT, co pozwala mu na zupełnie inne, szersze spojrzenie na projektowanie. Gdy tworzy koncepcję, potrafi uwzględnić aspekty inżynierskie, ekonomiczne i ekologiczne. Pozwala mu to na zauważenie problemu rozwiązań komunikacyjnych w mieście i lepszą współpracę z ich projektantami<sup>103</sup>. Wydaje się, że w zawodzie architekta podobne umiejętności powinny być oczywistością. Warto jednak przy tym zauważyć, iż nie każdy architekt potrafi docenić i uwzględnić różnorodne aspekty otoczenia, w jakim powstaje projekt, skupiając uwagę na projekcie samym w sobie. Według Perry’ego,

---

<sup>101</sup> K. Usakiewicz, *Wilanów skradł im serca*, <http://www.swiatrezydencji.pl/wnetrza/pomysl-na-wnetrze/wilanow-skradl-im-serca>[24.04.2014 r.].

<sup>102</sup> *Sylwetka urbanisty*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/22-sylwetka\\_urbanisty.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/22-sylwetka_urbanisty.html) [15.05.2014 r.].

<sup>103</sup> G. Buczek, *Planować miasto tak, aby chciało się w nim żyć...*, *Urbanista* nr1/2006, s. 19-20.

Miasteczko jest projektem, który będzie potrafił oprzeć się przeciwnościom, jakie może nieść ze sobą przyszłość<sup>104</sup>.

Szczególną inspiracją i fascynacją architekta są tradycyjne miasta europejskie wraz ze swoimi wartościami, lokalną tradycją, kulturą oraz krajobrazem. Według Perry'ego wzięcie pod uwagę tych wszystkich aspektów podczas projektowania umożliwia stworzenie miejsca, w którym ludzie będą chcieli żyć, pracować i do którego będą chcieli wracać. Architekt uważa, że Miasteczko powinno być miejscem spotkania grup społecznych w różnym wieku, o zróżnicowanych dochodach i statusie społecznym, gdzie nikt nie będzie czuł się wyobcowany. Według Perry'ego, Polska osiągnęła stan dojrzałej demokracji i jest gotowa na taką różnorodność społeczną<sup>105</sup>.

Innym istotnym aspektem dla Perry'ego są realia ekonomiczne. Należy wziąć je pod uwagę podczas projektowania, aby zapewnić przyszłym mieszkańcom usługi w odpowiedniej jakości i ilości. Uważa on, iż kluczem do sukcesu, czyli osiągnięcia wysokiej jakości życia i rozwiązań przestrzennych, jest połączenie w spójną całość usług mieszkaniowych z handlowo-usługowymi. Budowanie centrów handlowych poza miastem, według architekta, oddziela tę sferę od zwykłego życia, a powinny one być integralną częścią miejsca zamieszkania. Ważne są również dla niego drobne sklepiki i salony usługowe, zlokalizowane na parterach budynków mieszkaniowych. Dzięki nim każdy mieszkaniec Miasteczka czuje się bezpiecznie, ma wszystko „pod ręką” i nie musi pokonywać dużego dystansu w poszukiwaniu usług czy supermarketu. Guy Perry miał nadzieję, iż popularne stanie się chodzenie, a nie jeżdżenie, czemu dodatkowo sprzyjać będzie bezpieczne i znajome otoczenie: *Chodzi o to, aby ludzie nie musieli jechać kilkanaście kilometrów samochodem po to, żeby zrobić nawet zwykłe codzienne zakupy w centrum handlowym poza miastem. Chcemy pokazać, a właściwie przypomnieć, że można żyć inaczej, tak jak żyło się i nadal żyje w wielu miastach europejskich, w których na zakupy, do parku czy szkoły chodzi się a nie jeździ, a jeśli już jeździ, to co najwyżej rowerem*<sup>106</sup>.

Poza tym, Perry'emu bliska jest strategia zrównoważonego rozwoju, którą popiera i realizuje. Często jest ona przedmiotem jego publicznych wystąpień i prelekcji. Poruszał ten temat między innymi na szczytach ONZ w Nowym Jorku i Genewie oraz

---

<sup>104</sup> K. Usakiewicz, *Wilanów skradł im serca*, <http://www.swiatrezydencji.pl/wnetrza/pomysl-na-wnetrze/wilanow-skradl-im-serca>[24.04.2014 r.].

<sup>105</sup> *Ibidem*, s. 17-18.

<sup>106</sup> G. Buczek, *Planować miasto tak, ..., op. cit.*, s. 18-19.

na licznych konferencjach organizowanych przez ULI<sup>107</sup>, MIPIM<sup>108</sup>, Cityscape<sup>109</sup>. Zgodnie z tą ideą, architekt nie chce, aby budowa Miasteczka wpłynęła degradująco na otoczenie. Z tego powodu na podskarpiu zaplanowana została zabudowa jednorodzinna. Perry postawił sobie za kolejne zadanie stworzenie takich warunków w Miasteczku, aby ludzie niepełnosprawni czuli się w nim komfortowo i mogli korzystać z tych samych miejsc i usług, co ludzie pełnosprawni. Ma to umożliwić brak niepotrzebnych barier komunikacyjnych. Dlatego zostały przewidziane dla nich liczne udogodnienia w formie podjazdów, niskich krawężników czy specjalnych wind<sup>110</sup>.

Perry jest zaniepokojony dużą ilością niezrealizowanych koncepcji i niedokończonych budynków w sąsiedztwie Miasteczka. Nie jest także zwolennikiem zamkniętych osiedli. Taka idea kojarzy mu się z Polską powojenną, gdzie istniały zamknięte promienne osiedla dla ważnych osobistości. Klóci się to, według niego, z historią i europejską tradycją kraju: *Pomimo, iż w Miasteczku Wilanów podwórka kwartałów zabudowy wielorodzinnej są zwykle dostępne tylko dla mieszkańców otaczających je domów, to domy te nie są ogrodzone, a pojawienie się zamkniętych osiedli w samej strukturze Miasteczka byłoby klęską jego podstawowej idei – otwartości i europejskiej miejskości.* Perry uważa, że przestrzeń ma zachęcać do przebywania, spacerowania, więc Miasteczko musi być przestrzenią otwartą, a nie schowaną za murem. Osiedla „otwarte” są jego zdaniem bardziej bezpieczne. Włamania częściej dokonywane są w osiedlach otoczonych ogrodzeniem lub murem, uchodzących za prestiżowe. Bloki nieogrodzone są pewnego rodzaju przestrzenią publiczną, która podlega kontroli społecznej<sup>111</sup>.

---

<sup>107</sup> Urban Land Institute - Organizacja non-profit, zajmująca się badaniami i edukacją. Swoją siedzibę ma w Waszyngtonie, Hongkongu i Londynie. Jej deklaratywnym celem jest zapewnienie odpowiedzialnego korzystania z gruntu oraz tworzenie i utrzymywanie kwitnącej społeczności na całym świecie.

<sup>108</sup> Le Marché International des professionnels de l'Immobilier – międzynarodowe wydarzenie, odbywające się, co roku w marcu w Cannes we Francji. Jest to jeden z największych pokazów nieruchomości na świecie.

<sup>109</sup> Sylwetka urbanisty, <http://www.miesteczko-wilanow.pl/page/section1/22-sylwetkaurbanisty.html> [15.05.2014 r.].

<sup>110</sup> G. Buczek, *Planować miasto tak, ..., op. cit.*, s. 21-26.

<sup>111</sup> G. Buczek, *Planować miasto tak, ..., op. cit.*, s. 21.

## 2.4 Porównanie obecnego stanu Miasteczka Wilanów z założeniami Guy'a Perry'ego i Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Koncepcja zagospodarowania przestrzennego Miasteczka Wilanów jest rozwinięciem założeń zawartych w planach miejscowych Wilanowa Zachodniego. Ważnym elementem jest spójność środowiska, czyli harmonijne połączenie przyrody i kultury. Miasteczko skomponowane jest za pomocą przestrzeni publicznych, które oparte są na historycznym układzie kompozycyjnym i wykorzystują naturalne walory tamtejszego krajobrazu<sup>112</sup>. Obecnie na terenie Miasteczka Wilanów obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu terenów Przedpoła Pałacu Wilanowskiego przyjęty uchwałą nr 404 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 11 stycznia 2001 roku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego przyjęty uchwałą nr 405 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 18 stycznia 2001 roku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego w części dotyczącej działek nr ew. 2/11 z obrębu 1-10-37 i nr ew. 7/2 z obrębu 1-10-26 przyjęty uchwałą nr 900 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 8 października 2002 roku.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Wilanowa Zachodniego część II przyjęty uchwałą nr LXXVII/2421/2006 Rady Gminy Warszawa – Wilanów z dnia 22 czerwca 2006 roku<sup>113</sup>.

W maju 2014 roku minęło równo dziesięć lat, odkąd w 2004 roku do Miasteczka Wilanów wprowadzili się pierwsi mieszkańcy. Pierwsze oddano do użytku mieszkania wybudowane przez firmę Robyg przy ulicy Klimczaka. W 2014 roku liczba mieszkańców Miasteczka przekroczyła 10 tysięcy<sup>114</sup>. Według analizy prognozy

---

<sup>112</sup> A. Kowalewska, A. Kowalkowska, Cz. Kolejko, *Kształtowanie krajobrazu Miasteczka Wilanów*, Urbanista 1/2006, s. 24.

<sup>113</sup> Miejscowe plany pochodzą ze strony Urzędu m.st. Warszawy, [http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany\\_uchwalone\\_wilanow](http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany_uchwalone_wilanow) [13.06.2014 r.].

<sup>114</sup> M. Wojtczuk, *10 lat Miasteczka Wilanów: Jak się żyje w Leningradzie?*, [http://m.wyborcza.pl/wyborcza/1,105226,15943295,10\\_lat\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_\\_jak\\_sie\\_zyje\\_w\\_Leningradzie\\_.html](http://m.wyborcza.pl/wyborcza/1,105226,15943295,10_lat_Miasteczka_Wilanow__jak_sie_zyje_w_Leningradzie_.html) [30.05.2014 r.].



demograficznej GUS do 2035<sup>115</sup> roku liczba ludności w miastach z roku na rok będzie maleć. W Miasteczku Wilanów mieszkańców wciąż przybywa i ta tendencja utrzyma się jeszcze przez najbliższych kilka lat. W 2010 roku oddano już do użytku 4 tysiące apartamentów i mieszkań, przy czym zabudowa zrealizowana była w 60%, ale infrastruktura zaledwie w 30%.

Z planu Miasteczka zostało wykreślonych wiele elementów zagospodarowania terenu, ale też wiele projektów zostało zakończonych<sup>116</sup>. Wzdłuż ulicy Klimczaka ukończono budowę kanału wodnego. Została zbudowana nowa pętla autobusowa u zbiegu al. Rzeczypospolitej i ulicy Branickiego. Oddano do użytku „Orlik”, plac zabaw oraz prywatne przedszkole Akademia Uśmiechu. Założenie Guy’a Perry’ego o zabudowie, która będzie ze sobą harmonizować oraz będzie wpisywać się w sąsiedztwo Pałacu Wilanowskiego, także zostało spełnione. Budynki są spójne architektoniczne, nie przyćmiewają dwóch dominant, jakimi są wspomniany pałac oraz wykańczana do dziś Świątynia Opatrzności Bożej. Paradygmat zrównoważonego rozwoju, który był i jest kolejnym założeniem Perry’ego, zdaje się także być przestrzegany. Stosowane przy budowie materiały (w większości są to materiały naturalne, jak gips, drewno, żwir) oraz rozwiązania architektoniczne wpisują się w ten zamysł. Zabudowane działki mają powierzchnię biologicznie czynną w wysokości około 44%. Jest to o prawie 14% więcej niż maksymalnie mają działki w takich przypadkach. Podczas budowy bloków został wzięty pod uwagę czas nasłonecznienia mieszkań oraz naturalne oświetlenie, na niektórych budynkach umieszczone są baterie słoneczne<sup>117</sup>.

Miejscowy plan w kwestii zabudowy ustala utrzymanie niskiej zabudowy oraz strefowanie wysokości budynków. Zaplanowana została niższa zabudowa od centrum Miasteczka w kierunku skarpy warszawskiej, gdzie mają powstać tylko domki jednorodzinne. Zabudowa wyższa ma mieć charakter punktowy i znajdować się jedynie w miejscach dominant funkcjonalno-przestrzennych. Na razie zabudowa Miasteczka realizuje te założenia. Teren podzielony jest na niskie, czterokondygnacyjne kwartały, które tworzą uporządkowaną tkankę miejską. Kwartały projektowane są przez różne pracownie architektoniczne, m.in. Hermanowicz, Rewski Architekci (osiedle Kryształ

---

<sup>115</sup> *Prognoza ludności na lata 2008-2035*, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009 [w:] serwis Głównego Urzędu Statystycznego, [http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L\\_prognoza\\_ludnosci\\_na\\_lata2008\\_2035.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_prognoza_ludnosci_na_lata2008_2035.pdf) [13.06.2014 r.]

<sup>116</sup> A. Tokajuk, *Ikony architektury mieszkaniowej w Polsce na początku XXI wieku - charakterystyka miejskiego środowiska mieszkaniowego*, Architecture et Artibus 2011, Politechnika Białostocka, s. 45-46.

<sup>117</sup> *Ibidem*, s. 46.

Wilanowa oraz kilka budynków Wilanów Office Park), Kuryłowicz & Associates (osiedle Ostoja Wilanów oraz Ratusz w Miasteczku Wilanów), Grupa 5 (architekt Rafał Grzelewski – projekt mini apartamentowców przy ul. Branickiego), Sztanikis – architekt (kwartał zabudowy przy ul. Klimczaka) i firma projektowa Akcent (kwartały zabudowy przy ul. Klimczaka i Królowej Marysieńki). Pomimo tak dużej liczby pracowni projektujących zabudowę, do Miasteczka nie wkrada się chaos. Panuje polityka kontrolowanej różnorodności, m.in. poprzez różnicowanie fasad poszczególnych kwartałów.

Jednym z problemów, które pojawiają się w zagospodarowaniu Miasteczka Wilanów są drogi, które pozostawiają wiele do życzenia. Wciąż brakuje kilku z planowanych połączeń drogowych z aleją Wilanowską oraz ulicą Przyczółkową. Dotychczas wiele z projektowanych dróg kończy się w szczerym polu bez możliwości dalszego przejazdu. W większości miejsca te wykorzystywane są jako dzikie miejsca parkingowe. Spowodowane jest to przede wszystkim brakiem porozumienia władz dzielnicy Wilanów z deweloperami. Nie zostały wyjaśnione sprawy własnościowe, a co za tym idzie sprawy związane z finansowaniem dróg.



Zdj. 1. Niedokończona droga stanowiąca dzikie miejsca parkingowe. Zdj.2. Droga urywająca się w polu.

*Źródło: Zdjęcie własne.*

*Źródło: Zdjęcie własne.*

Istotnym elementem infrastruktury drogowej jest przyszła Południowa Obwodnica Warszawy, która przebiegać będzie wzdłuż granicy Miasteczka Wilanów. Według Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA), rozpoczęcie robót budowlanych ma nastąpić w IV kw. 2015 roku, a zakończenie w III kw. 2018

roku<sup>118</sup>. Prace dotyczące planowanej linii tramwajowej, łączącej Miasteczko Wilanów z dworcem zachodnim, jeszcze się nie rozpoczęły. Według najnowszych informacji przetarg ma zostać ogłoszony w 2017 roku. Ze względu na przeciążenia I linii metra na stacji metro Wilanowska nie powstanie linia tramwajowa łącząca Miasteczko Wilanów z tą stacją<sup>119</sup>. W zakresie dróg miejscowy plan zakłada nie tylko rezerwę terenów pod południową obwodnicę Warszawy, ale także pod ulicę Płaskowickiej – Bis. Ponadto miejscowy plan dopuszcza lokalizację parkingu „Park and Ride” oraz zakłada ilość miejsc parkingowych zależną od rodzaju zabudowy, dopuszczając przy tym lokalizację miejsc parkingowych w zatokach, o ile szerokość drogi wynosi minimum 15 metrów.

Jednym z założeń Miasteczka Wilanów było także stworzenie dużej liczby ścieżek rowerowych, tak by sprostać potrzebom mieszkańców. Przy nowo wybudowanych drogach ścieżki rowerowe są dostępne, czasem niestety nie łączą się ze sobą lub kończą w szczyrim polu. Miejscowy plan ustala prowadzenie ruchu rowerowego na wydzielonych ścieżkach rowerowych między innymi wzdłuż ulicy Płaskowickiej – Bis oraz ulic lokalnych i dojazdowych. W chwili obecnej przy istniejących drogach w większości są wybudowane ścieżki rowerowe.

Ogromnym problemem w Miasteczku Wilanów są usługi i placówki oświaty. Nadal brak tutaj publicznych szkół podstawowych i gimnazjów. Miejscowe plany dopuszczają lokalizację wyżej wymienionych usług, lecz na żadnym z terenów nie określa takiej konieczności. W tej kwestii problemem są również sprawy formalne wynikające z prawa własności do działek. W obecnej chwili wszystkie działki są własnością prywatną deweloperów i samorząd nie posiada żadnych gruntów pod budowę publicznych placówek. Budowy prywatnych placówek deweloperzy też nie chcą się podjąć ze względu na ogromne koszty budowy i małą opłacalność takich inwestycji.

Istotnym aspektem przy określaniu zasad rozmieszczania usług i infrastruktury są tzw. izochrony dojścia pieszego. Obiekty codziennej potrzeby powinny być zlokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania i maksymalna odległość tych punktów nie powinna przekraczać 300 m. Obiekty okresowej potrzeby, np. szkoły,

---

<sup>118</sup> *Budowa drogi ekspresowej S-2 (POW) na odcinku od węzła „Puławska” do węzła „Lubelska”*, <http://www.drogi.waw.pl/index.php?nr=11> [10.06.2014 r.]; *Decyzja środowiskowa na POW Puławska-Majdan (Lubelska) ostateczna*, <http://www.waszwilanow.pl/decyzja-srodowiskowa-pow-pulawska-majdan-lubelska-ostateczna/> [10.06.2014 r.].

<sup>119</sup> W. Urbanowicz, *Tramwaj do Wilanowa – przez Sobieskiego, a nie Wilanowską*, <http://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/tramwaj-do-wilanowa--przez-sobieskiego-a-nie-wilanowska-1210.html> [10.06.2014 r.].

przedszkola, żłobki powinny być usytuowane w ośrodkach na terenie osiedli, co gwarantowałyby swobodny dostęp pieszym. Promień dojścia powinien wynosić maksymalnie 800 metrów<sup>120</sup>. Miejscowe plany uchwalone dla Miasteczka ustalają możliwość lokalizacji obiektów usług opiekuńczo-wychowawczych na terenie osiedli, ale biorąc pod uwagę niezbędną powierzchnię działki do wybudowania placówek oświatowych oraz obecny stan zagospodarowania, można wykluczyć część z tych obiektów.

Pierwotny plan Miasteczka Wilanów zakładał istnienie wystarczającej liczby sklepów na jego terenie, aby mieszkańcy nie musieli wyjeżdżać poza jego teren, by zrobić zakupy lub skorzystać z innych usług. Na dzień dzisiejszy w parterach budynków mieszkalnych znajdują się sklepy, kawiarnie i restauracje, lecz ich liczba jest zbyt mała. Do niedawna na terenie całego Miasteczka znajdowała się tylko jedna poczta, do której wiele osób dojeżdżało samochodem ze względu na znaczną odległość od miejsca zamieszkania. Guy Perry często podkreślał, że Miasteczko będzie samowystarczalne pod względem codziennych zakupów. Dwa lata temu wybudowane zostały delikatesy ALMA, które charakteryzują niestety wysokie ceny i krótkie terminy ważności produktów. Pod koniec zeszłego roku została także oddana Biedronka, ciesząca się już większą popularnością. Jednak największa i najbardziej wyczekiwana przez mieszkańców galeria handlowo-usługowa nadal nie powstała<sup>121</sup>.

Miejscowe plany dopuszczają lokalizację usług sportu oraz rekreacji, ale na żadnym z terenów nie wskazują na taką konieczność, w związku z czym trudniej o ich realizację. Dotychczas w Miasteczku Wilanów powstał Orlik, czyli kompleks sportowo-rekreacyjny z boiskami. Dodatkowym miejscem rekreacyjnym jest plaża znajdująca się na przedpolach Pałacu Wilanowskiego. Miejsce to cieszy się ogromną popularnością, mimo że nie odbywają się tam już tak liczne koncerty i imprezy, jak na początku jej powstania. Prospekt informacyjny Prokom Investments wydany w 2002 roku zapowiadał jednak dużo więcej atrakcji: *We wszystkich parkach i na skwerach powstaną place zabaw dla dzieci, a także miejsca odpoczynku dla ludzi starszych. Na część sportowo-rekreacyjną zostaną przeznaczone otwarte zielone łąki na obrzeżach Miasteczka. Znajdzie się tam miejsce na prestiżowe kluby: tenisowy i golfowy. W klubie jeździeckim stworzymy możliwości aktywnego wypoczynku dla całych rodzin. Powstanie*

---

<sup>120</sup> J.M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001, s. 176.

<sup>121</sup> E. Kielak-Ciemniewska, *Miasto w mieście...*, op.cit., s. 22-24.

tu również nowoczesne centrum fitness z krytymi basenami. (...) Serce Miasteczka Wilanów – ośrodek wydarzeń towarzyskich lokalnej społeczności – tętnić będzie życiem zarówno w dzień, jak i w nocy. Przestrzeń centrum służyć ma otwartym imprezom kulturalnym oraz koncertom na wolnym powietrzu. (...) Śródmieście Miasteczka obejmie trzy główne place: Plac Królewski z licznymi kawiarniami, restauracjami i fontanną; Plac Wodny z płytkim basenem zamienianym w sezonie zimowym na lodowisko oraz Plac Targowy z rynkiem, przypominającym o rolniczej tradycji tych terenów. Dopelnieniem centrum będzie park na Przedpolach Wilanowskich, zlokalizowany na głównej osi łączącej Miasteczko z Pałacem Wilanowskim, stanowiący zieloną bramę Miasteczka Wilanów<sup>122</sup>.

Całe Miasteczko miało być zatem pełne zieleni i mieć wspaniale zaprojektowane ogrody. Tak się jednak nie stało. Jedynie osiedle Ostoja Wilanów – jedno z osiedli o najwyższych cenach mieszkań za metr kwadratowy ma tak zaprojektowaną i wykonaną przestrzeń wokół budynków<sup>123</sup>. Jak na razie, w samym Miasteczku Wilanów brak jest dużych, miejskich, zielonych placów. Obecnie jedynym zielonym placem publicznym w Miasteczku Wilanów jest plac przy ul. Kieślowskiego. Można zauważyć tam nowo posadzone drzewa, które jednak nie spełniają swoich funkcji, jak na przykład ochrona przed słońcem czy deszczem.



Zdj. 3. Szpalery drzew wzdłuż ulicy Klimczaka.

Źródło: Zdjęcie własne.



Zdj. 4. Brak szpalerów drzew na części długości al. Rzeczpospolitej.

Źródło: Zdjęcie własne.

W zakresie kształtowania i ochrony środowiska w miejscowym planie ustalono między innymi: zasięg terenów zieleni parkowej i terenów zieleni otaczającej obiekty

<sup>122</sup> O. Kowalska, *Miasteczko Wilanów – twór idealny z wadą fabryczną?*, <http://urbnews.pl/miasteczko-wilanow-twor-idealny-z-wada-fabryczna/> [03.09.2014 r.].

<sup>123</sup> E. Kielak-Ciemniewska, *Miasto w mieście...*, op.cit., s. 22-24.

szkolne. Obecnie brak jest obiektów oświatowych, więc nie jest możliwe ustalenie, czy realizowane są założenia planu dotyczące tego punktu. Ponadto w planie przewidziano wprowadzenie ciągów ekologicznych w postaci pasa o szerokości minimum 20 metrów z przewagą zieleni na terenach, w których zachowane są znaczne obszary zieleni istniejącej oraz wprowadzenie pasm zieleni, szpalerów drzew i krzewów wzdłuż ulic tj. Al. Rzeczypospolitej, ul. Płaskowickiej, ul. Klimczaka oraz wzdłuż osi Królewskiej i planowanej południowej obwodnicy Warszawy. Obecnie wzdłuż al. Rzeczypospolitej nadal na niektórych odcinkach nie zasadzono drzew. Powodem takiego rozwoju sytuacji może być kolizja z ruchem samochodowym i rowerowym, a także z podziemnymi sieciami uzbrojenia terenu.

Plan Przedpoła Pałacu Wilanowskiego także wyznacza tereny przeznaczone na strefy zieleni. Obecnie nie są one jeszcze w pełni zagospodarowane ze względu na istniejące okoliczne budowy. MPZP określa również obszar, którego podstawowym przeznaczeniem jest plac miejski z zielenią publiczną. Okazuje się jednak, iż nie ma on jednego właściciela, a dwóch, co może generować problemy. Obecnie plac nie jest realizowany ze względu na zbliżający się czas budowy wielkiej galerii handlowej w Miasteczku. Pozostałe tereny przeznaczone w miejscowym planie pod zielenią publiczną, parki, skwery, a także pod obiekty służące sportowi i rekreacji, nie są jeszcze zagospodarowane. W większości są to nieużytki na obrzeżach osiedli. W związku z tym, w Miasteczku Wilanów brakuje parków publicznych, które powinny pełnić funkcję wypoczynkową i rekreacyjną dla mieszkańców, a także sprzyjać rozwojowi i integracji.

Pomimo wielu ukończonych inwestycji, to co znajduje się w folderach i wizualizacjach, odbiega znacząco od rzeczywistości. Nie ma miejsc, w których wybudowane mogłyby zostać potrzebne miejsca parkingowe, a dużą barierą rozwoju Miasteczka wciąż pozostaje kwesta oświaty i infrastruktura publiczna<sup>124</sup>. Prywatna polsko-niemiecka szkoła im. Willy'ego Brandta, która będzie mogła przyjąć ok. 500 dzieci, nadal pozostaje w budowie<sup>125</sup>. W tym roku ma zostać oddane do użytku nowe przedszkole przy ulicy Ledóchowskiej. Docelowo ma do niego uczęszczać 250 dzieci, które pomieszczą się w dziesięciu oddziałach. Naukę przedszkolną dzieci będą mogły rozpocząć już we wrześniu 2014 roku. Na potrzeby Miasteczka to nadal za mało. Obecnie Miasteczko Wilanów zamieszkuje 1122 dzieci w wieku przedszkolnym (3-6

---

<sup>124</sup> E. Kielak-Ciemniewska, *Miasto w mieście...*, op.cit., s. 23-25.

<sup>125</sup> Z. Okoński, *Najważniejsze są dobra wola i wzajemne zrozumienie*, Urbanista, 01/2006, s. 23.

lat)<sup>126</sup>. Dodatkowo w pobliskim sąsiedztwie, późną jesienią ma być oddany do użytku żłobek, który będzie połączony z przedszkolem wspólnym korytarzem. W przyszłości planowane jest również zbudowanie publicznej szkoły podstawowej. Szkoła ta w 2017 roku będzie mogła przyjąć pierwszych uczniów<sup>127</sup>.

Jedną z cech odróżniającą Miasteczko Wilanów miał być brak zamkniętych osiedli i duża ilość wolnej, otwartej dla każdego przestrzeni. W rzeczywistości znajdują się tu zwykle, „otwarte” bloki, ale przeważają budynki półotwarte w kształcie litery U. Wejścia do każdego osiedla pilnuje ochrona, a wnętrza wydzielonych kwartałów są dostępne tylko dla mieszkańców budynków. W niektórych nieogrodzonych blokach na klatce znajduje się recepcja. Jeśli ktoś wchodzi do bloku, to musi podać numer mieszkania, do którego się kieruje. Następnie portier weryfikuje tą informację dzwoniąc do lokatorów. Na terenie Miasteczka znajduje się także zamknięte osiedla, ograniczające swobodne poruszanie się pieszym.

Miasteczko miało być miejscem zróżnicowanym pod względem mieszkańców, a jednak większość z nich należy do klasy średniej, jest młoda i ma podobny status społeczny<sup>128</sup>. W Miasteczku nie można spotkać osób starszych, blockersów czy bezdomnych. Trudno stać się tutaj świadkiem ulicznych awantur czy aktów wandalizmu.

Zagospodarowanie terenów zielonych pozostawia wiele do życzenia. Zakładane nasadzenia, liczne drzewa, donice z roślinnością, w tym także egzotyczną nie pojawiły się na terenie Miasteczka. Jednak w przeciwieństwie do miejskiej zieleni, obiecane ułatwienia i środowisko przyjazne osobom niepełnosprawnym zostało stworzone. Powstały liczne podjazdy, w odpowiednich miejscach zostały obniżone krawężniki, wejścia i korytarze są szerokie, przy przejściach dla pieszych zamontowane zostały specjalne wypukłe płytki informujące niewidomych o zbliżających się „pasach”, a także pasy kostki granitowej, które ułatwiają poruszanie się osobom niewidomym wzdłuż chodników. Zminimalizowano niepotrzebne różnice poziomów, a cały teren zaprojektowany został tak, aby poruszanie się na wózku inwalidzkim nie stanowiło problemu<sup>129</sup>.

Rozczarowaniem stała się Świątynia Opatrzności Bożej, której budowa

---

<sup>126</sup> Na podstawie danych z urzędu dzielnicy Wilanów na dzień [02.06.2014 r.].

<sup>127</sup> *Wilanów: co zbudują w 2014*., <http://dobraulica.pl/2014/01/wilanow-co-zbuduja-w-2014-r/> [03.06.2014 r.].

<sup>128</sup> A. Tokajuk, *Ikony architektury...*, *op.cit.*, s. 46.

<sup>129</sup> A. Kowalewska, A. Kowalkowska, Cz. Kolejko, *Kształtowanie krajobrazu...*, *op. cit.*, s. 25-26.

rozpoczęła się w 2002 roku. Zakładano, iż potrwa około pięciu lat, ale do dziś trwają prace wykończeniowe. Projekt miał uwzględniać osie widokowe trzech założeń parkowo-pałacowych, lecz uzyskany efekt nieco różni się z założeniami. Nie można stwierdzić, iż kościół tych osi nie zakłóca. Zaplanowano około 500 miejsc parkingowych, których także nie zrealizowano. Sam projekt Świątyni spotkał się z nieprzychylnymi opiniami, szczególnie w przestrzeni internetowej<sup>130</sup>. Podczas uroczystości kościelnych świątynia utrudnia mieszkańcom swobodne przemieszczanie się samochodem, ponieważ część ulic zostaje zamknięta. Mieszkańcy muszą wtedy mieć ze sobą przepustki, aby przejechać.

Planowana budowa ratusza, którą rozpoczęto już w 2001 roku, wciąż trwa. Miał to być nowoczesny budynek, zlokalizowany na przedpolach Pałacu Wilanowskiego. Ze względów ekonomicznych i bankructwa inwestora budowa została przerwana i przez wiele lat na działce położonej naprzeciw wielkiego kompleksu parkowego górował szkielet niewykończonego ratusza. Pojawiające się obawy związane z nieukończeniem budowy zmotywowały kolejnego inwestora do powrotu do budowy ratusza, która ma zakończyć się jesienią bieżącego roku. Budynek powstaje u zbiegu ulic Klimczaka i Przyczółkowej. Według najnowszego projektu prócz ratusza ma powstać także plac do organizowania różnego rodzaju imprez kulturalnych<sup>131</sup>.

Centrum funkcjonalne Wilanowa nie pokrywa się z centrum kompozycyjnym. Zapowiadane place miejskie nie powstały. Wiele usług znajduje się na al. Rzeczpospolitej, która przyciąga najwięcej osób. Przekonywanie mieszkańców, aby przemieszczali się na piechotę w związku z brakiem wystarczającej liczby miejsc parkingowych, nie przynosi oczekiwanego odzewu. Niezrealizowane inwestycje sprawiają, iż ludzie nie do końca „mają wszystko pod ręką”, więc poruszanie się samochodem jest nieuniknione, czasem nawet w obrębie samego Miasteczka.

Zrezygnowano z budowy ogrodu zimowego; na rok 2020 odłożona została budowa linii tramwajowej. Infrastruktura drogowa także nie jest realizowana według pierwotnych planów. Zakładana budowa ulicy Płaskowickiej-bis, która miała zostać przedłużeniem jednej z głównych ulic Ursynowa, nie rozpoczęła się do dzisiaj<sup>132</sup>. Nie została zrealizowana także budowa 4-czterogwiazdkowego hotelu przy ulicy Klimczaka

---

<sup>130</sup> D. Bartoszewicz, J. Karolonek, *101 pomysłów...*, *op.cit.*, s. 4.

<sup>131</sup> M. Wojtczuk, D. Bartoszewicz, *Szkieletor ożywa. Tak ma wyglądać ratusz Wilanowa*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,12601650,Szkieletor\\_ozywa\\_\\_Tak\\_ma\\_wygladac\\_ratusz\\_Wilanowa.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,12601650,Szkieletor_ozywa__Tak_ma_wygladac_ratusz_Wilanowa.html) [12.06.2014 r.].

<sup>132</sup> M. Szczepaniuk, K. Majczyk, *Miasteczko Wilanów prawie jak wioska*, <http://www.rp.pl/artukul/89442.html?p=1> [27.05.2014 r.].



oraz dziesięciohektarowego Parku Technologicznego<sup>133</sup>.

Kiedyś Wilanów był postrzegany jako dzielnica prestiżowa z pewną dozą goryczy, której nadawało określenie „zatoka czerwonych świni”<sup>134</sup>. Dziś dzielnica została przyćmiona Miasteczkiem Wilanów, które wciąż jest chętnie dyskutowane w mediach. Prestiż pozostał, ale silne tło stanowią niepochlebne komentarze, które mogą być wyrazem frustracji mieszkańców lub zawiści pozostałych Warszawianów. W Internecie Miasteczko nazywane jest „betonową pustynią”, „gigantyczną sypialnią” czy „Lemingradem”. Nazwa powstała od słowa „leming”. W ten sposób pravicowi publicyści określili mieszkańców Miasteczka, gdzie poparcie dla PO w ostatnich wyborach wynosiło aż 80%. Z upływem czasu określenie „leming” ewoluowało. Oznacza osobę, która pracuje w korporacji, posiada służbowy samochód, nosi markowe ubrania, korzysta z iPhone’a, jada sushi i pije kawę ze Starbucks’a, a wolny czas spędza na siłowni lub w centrum handlowym. Taki styl życia, zdaniem twórców memu „leminga”, jest wyrazem zapatrzenia w siebie i ślepego konsumpcjonizmu. „Leming” to także osobnik kierujący się, zgodnie ze swoim zwierzęcym odpowiednikiem, silnie rozwiniętym instynktem stadnym. Zachowuje się tak jak „wszyscy”, pozbawiony jest czasu na refleksję, krytycznego spojrzenia na rzeczywistość i powtarza popularne hasła wygłaszane przez celebrytów i liderów opinii<sup>135</sup>.

## ROZDZIAŁ III

### Miasteczko Wilanów jako „przedmieścia”

#### 3.1 Zagadnienia teoretyczne i definicyjne

Kilka istotnych cech powoduje, że Wilanów spełnia przynajmniej niektóre kryteria przedmiejskości. Należą do nich przede wszystkim: brak dostatecznego skomunikowania i relatywnie duża odległość od centrum. Ważne także wydaje się postrzeganie tego problemu przez samych mieszkańców tej części stolicy. Jednak, aby

---

<sup>133</sup> A. Stopka, Z. Okoński, *Miasteczko Wilanów. Prestiż...*, op. cit., s. 20.

<sup>134</sup> P. Kudzia, G. Pawelczyk, *Jak mieszkają politycy?*, <http://www.wprost.pl/ar/1449/Jak-mieszkaja-politycy/> [12.06.2014 r.].

<sup>135</sup> M. Dubrowska, *Kim są hipsterzy, kim lemingi. Co ich łączy, co dzieli*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,13600027,Kim\\_sa\\_hipsterzy\\_\\_kim\\_lemingi\\_\\_Co\\_ich\\_laczy\\_\\_co\\_dzieli.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,13600027,Kim_sa_hipsterzy__kim_lemingi__Co_ich_laczy__co_dzieli.html) [01.06.2014 r.].

odpowiedzieć na pytanie czy Miasteczko Wilanów jest przedmieściem Warszawy należy wyjaśnić czym jest miasto, metropolia i metropolizacja, społeczność lokalna i przedmieścia.

W ujęciu zaproponowanym przez Andrzeja Majera miasto można postrzegać jako kategorię funkcjonującą w świadomości mieszkańców oraz w kategoriach środowiska życia lokalnej wspólnoty. W drugiej z perspektyw środowisko rozumiane jest w sposób socjologiczny. Tworzą je: wszelkie dobra i obiekty wytworzone bądź to przez człowieka, bądź przez naturę; całokształt więzi łączących uczestników środowiska (w tym przypadku społeczność lokalną) oraz kultura rozumiana jako ogół wzorców postępowania. Środowisko miejskie tworzą zatem jednostki i grupy. Kierują się one normami i zasadami. Zachodzą pomiędzy nimi interakcje i oddziaływania. Jednostki i grupy wspólnym wysiłkiem wytwarzają dobra kulturowe. Suma tych wszystkich zjawisk tworzy miasto. Majer powołuje się na P. Rybickiego, który określił środowisko miejskie jako sumę uwarunkowań wytwarzanych przez zbiorowość i wyznaczających sposób życia jednostek<sup>136</sup>. Andrzej Majer analizując różne sposoby pojmowania środowiska miejskiego wyprowadza własną definicję tego pojęcia: *Miejskie środowisko mieszkalne (...) będzie zbiorem obiektów oddziałujących aktywnie na ludzką świadomość, należących do wzajemnie współzależnych płaszczyzn: materialno-przestrzennej, zbiorowości oraz kultury i systemów wartości. Powiązanie tych płaszczyzn nie jest hierarchiczne, ale współśrodkowe – każda z nich tłumaczy swoją rolę i znaczenie przez odniesienie do pozostałych*<sup>137</sup>.

Dla socjologii miasta znaczenie porównywalne z dokonaniem szkoły chicagowskiej miała koncepcja miasta autorstwa Maksa Webera. Niemiecki socjolog swoją koncepcję „typów idealnych” opierał na przesłance istnienia cech danego przedmiotu czy zjawiska. Cechy te nie miały być jedynie przypisane do konkretnej rzeczy, ale właściwe dla tej rzeczy w ogólności, np. każde drewniane krzesło zbudowane jest z drewna, a nie tylko wybrane, konkretne krzesło. Weber podporządkowywał następnie rzeczywiste fenomeny (zjawiska) społeczne ich typom idealnym. Weber rozumiał miasto jako takie osiedle, którego mieszkańcy utrzymują się w większości z przemysłu i handlu, a nie rolnictwa. W sferze swojej historycznej genezy, miasto musiało posiadać autonomię w ramach prawa feudalnego (immunitet, tzw. prawa miejskie) oraz własny samorząd, którego istnienie i samodzielność były

---

<sup>136</sup> A. Majer, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010, s. 128-140.

<sup>137</sup> *Ibidem*, s. 136-137.

gwarantowane na mocy prawa. Miasto musiało być ufortyfikowane i posiadać w swoim centrum rynek. W sferze instytucjonalnej osada posiadała własną władzę i sąd, swoje prawa (w czasach średniowiecznych były to zbiory praw miejskich, tzw. wilkierze) oraz możliwość tworzenia przez mieszkańców stowarzyszeń<sup>138</sup>.

Alternatywną koncepcję miasta do typu idealnego miasta Webera stworzył Louis Wirth. Koncepcja miasta jego autorstwa zakłada istnienie dużej całości, gęsto zaludnionej przez niejednorodną populację. Miasto było dla niego *tygłem ras, ludów i kultur*, gdyż w naturalny sposób przyciąga grupy odmienne pod względem cywilizacyjnym<sup>139</sup>. Ulf Hannerz zwraca uwagę, że dla Louisa Wirtha miasto pozostawało zamkniętym systemem, który postrzegał miasto przez pryzmat gęstości zaludnienia w sensie bezwzględnym. Nie brał pod uwagę koncentracji miasta w porównaniu z innymi ośrodkami<sup>140</sup>.

Na coraz bardziej „uniwersalny” charakter środowiska miejskiego zwraca uwagę Anna Karwińska. Wielkie, współczesne miasto jest według niej przestrzenią „dla wszystkich” i „do wszystkiego”. Taki sposób widzenia miasta jest odpowiedzią na wyzwania współczesnej cywilizacji, której cechą jest zwiększona mobilność ludności. Przejawem tej mobilności jest imigracja, która powoduje, że przybysz staje się bardziej „użytkownikiem” niż „mieszkańcem” miasta. Urbanizacja zazębia się tutaj z globalizacją, której wynikiem jest globalna standaryzacja produktów i usług. Imigrant z odległego zakątka świata znajdzie w nowym miejscu bary szybkiej obsługi, które zna ze swojego rodzinnego miasta. W ten sposób miasto może zaspokajać potrzeby przedstawicieli różnych cywilizacji i kultur. Miasto powinno być także silnie zurbanizowane, skomunikowane, powinno odznaczać się „wielkomiejskim” stylem życia, który zapewnia dynamikę, zmienność i różnorodność wyzwań. Karwińska wskazuje na jeszcze jedną istotną potrzebę jaką miasto powinno zaspokajać, jest nią pragnienie bezpieczeństwa: *Jednocześnie jako środowisko mieszkalne powinno być, w pewnym sensie, „wiejskie”. Zapewniające poczucie bezpieczeństwa, swojskości, lokalności, stwarzające możliwość kontaktu z przyrodą. Powinno być miejscem „spotkań”, „dialogu”, miejscem uniwersalnym, dającym poczucie mieszkania „w świecie” czy „w Europie”, ale i miejscem szczególnym, jedynym w swoim rodzaju.*

---

<sup>138</sup> B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2006, s. 48-50.

<sup>139</sup> *Ibidem*, s. 84.

<sup>140</sup> U. Hannerz, *Odkrywanie miasta: antropologia obszarów miejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2006, s. 82-87. Autor pod pojęciem „koncentracji” rozumie stosunek liczbowy populacji w mieście do populacji w całym kraju.

*Warto zauważyć, że nie tylko „ważne”, „piękne”, „historyczne” miejsca i budynki tworzą miasto<sup>141</sup>.*

Andrzej Majer podaje cztery szkoły rozumienia miasta: ekologiczną, historyczną, strukturalno-socjologiczną i kulturalistyczną. Widać tutaj podobieństwo do istniejących w socjologii modeli: strukturalistycznego, funkcjonalistycznego i kulturalistycznego.

Ekologiczne rozumienie miasta, rozwinięte przez szkołę chicagowską, zakłada że w przestrzeni miejskiej zachodzą zjawiska typowo biologiczne: selekcja, koncentracja, inwazja i sukcesja. Proces gentryfikacji będzie zatem wiązany z inwazją i sukcesją. Miasto to całościowa struktura, w ramach której wyżej wymienione procesy się rozwijają. Takie założenia wyjściowe towarzyszyły m.in. badaniom Wacława Piotrowskiego, przeprowadzonych w latach 60-tych w Łodzi.

W ramach orientacji historycznej miasto postrzegane jest jako całość ukształtowana w procesie dziejowym i będąca odzwierciedleniem wspólnych doświadczeń społeczności. Poprzez badanie wcześniejszych stadiów rozwoju miasta można poznać sposoby myślenia ludzi, którzy w przeszłości tworzyli przestrzeń miejską. W ten sposób można również pośrednio poznać przyczyny określonego kształtu i wyglądu miasta, które stanowi odbicie świadomości swoich czasów.

Strukturalistyczno-socjologiczna definicja wyjaśnia miasto jako układ stosunków społecznych. Jest to pewna całość, w ramach której jednostka rozszerza swoje interakcje i więzi. Strukturaliści widzą w miastach zarówno pierwotne środowiska społeczne, jak i wtórne. Na początku życia oraz w okresie dojrzewania każdego mieszkańca przeważają interakcje w ramach grup przymusowych (rodzina jako grupa pierwotna, szkoła jako grupa wtórna itp.). Z biegiem czasu nasilają się jednak więzi łączące człowieka z innymi jednostkami i grupami, które zamieszkują miasto. Dla Lewisa Mumforda tworzenie się stowarzyszeń o charakterze celowym poza pierwotnymi wspólnotami sąsiedzkimi było typową cechą odróżniającą miasto od wsi<sup>142</sup>.

Orientacja kulturalistyczna wychodzi z założenia, iż miasto jest zawsze odzwierciedleniem wartości i pojęć społeczności z danego obszaru. Świadczyć mogą o tym m.in. zróżnicowanie architektury, istnienie różnych stref miasta (np. dzielnic

---

<sup>141</sup> A. Karwińska, *Sfera osobista w przestrzeni miasta. Przypadek Krakowa*, [w:] *Wokół socjologii przestrzeni*, pod red. A. Majera, P. Starosty, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2004, s. 108-110.

<sup>142</sup> A. Majer, *Socjologia...*, op.cit., s. 83-84.

zabytkowych, sakralnych) czy obecność centrum i peryferii. Miasto niesie w sobie także rytuały zachowań zrozumiałe tylko dla wspólnoty. W średniowiecznym mieście takim rytuałem było np. umieszczenie złodzieja pod pręgierzem. Miasto to pole konfrontacji różnych wzorców kulturowych, które tworzą jego przestrzeń. Miasto zatem wyraża kulturę.

Korzystając z osiągnięć tych szkół, spójną i kompleksową definicję miasta sformułował przywoływany przez Majera, Marian Malikowski, według którego *miasto to zwarta, wyodrębniająca się od otoczenia, zindywidualizowana, mająca ukształtowane centrum jednostka osadnicza, zamieszкана przez ludność nierolniczą, która produkując dobra materialne, usługi i wartości oraz reprodukuje swe zdolności do pracy i życia społecznego, szczególnie intensywnie oddziałuje na swoje środowisko przestrzenne i sama podlega jego oddziaływaniu*<sup>143</sup>.

II połowa XIX i początek XX stulecia stały pod znakiem narodzin pierwszych metropolii. Powstawały one głównie w Europie Zachodniej, w której zachodziły intensywne procesy urbanizacji i migracji ludności ze wsi do miast. Pojęcia metropolii używano już w antycznej Grecji, jako zespolenie słów: *mater* (matka) i *polis* (miasto)<sup>144</sup>. Starożytnym przykładem metropolii był Rzym. Miano metropolii można też nadać Aleksandrii czy późnoantycznemu Konstantynopolowi. Wokół centrum kształtował się podmiejski pierścień, który pochłaniał kolejne tereny jednocześnie rozwijając miasto i zwiększając jego powierzchnię. Tworzenie industrialnych metropolii stymulował szybki rozwój kapitalizmu w II połowie XIX wieku. Nastąpiła intensyfikacja produkcji, wzrost zapotrzebowania na siłę roboczą, co w efekcie poprawiało położenie klasy robotniczej. Te wszystkie czynniki (akumulacja kapitału, maksymalizacja skali produkcji, napływ siły roboczej) przyspieszały powstawanie wielkich obszarów miejskich, zamieszkanymi przez miliony ludzi<sup>145</sup>.

Według Bohdana Jałowieckiego metropolizacja to proces wyrażający się we względnie szybkim rozwoju wielkomiejskiego centrum i otaczających go pierścieni. Towarzyszyło temu osłabienie więzi pomiędzy metropolią, a jej otoczeniem (np. regionem). Jednocześnie zacieśniają się więzi łączące metropolię z resztą świata. Widoczny jest w tej sferze ewidentny związek pomiędzy procesami metropolizacji, a globalizacji. Metropolizacja prowadzi do rosnącej dominacji metropolii nad regionem,

---

<sup>143</sup> *Ibidem*, s. 84-85.

<sup>144</sup> B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto...*, op.cit., s. 201.

<sup>145</sup> *Ibidem*, s. 210.

a w niektórych przypadkach nawet nad całym krajem, co może mieć swoje pozytywne, jak i negatywne strony w sensie społecznym, politycznym, gospodarczym czy kulturowym. Współdziałające mechanizmy metropolizacji i globalizacji prowadzić mogą do uformowania się tzw. gospodarki archipelagowej. Charakteryzuje się ona występowaniem swoistych „wysp” modernizacji, otoczonych biednymi peryferiami. W tym modelu gospodarki metropolia jest skupiskiem tzw. usług wyższego rzędu. Należą do nich: usługi informatyczne, informacyjne, naukowe, związane z badaniami i rozwojem, handlem wielkim i detalicznym czy usługi finansowe<sup>146</sup>.

Jednolitą definicję metropolii i obszaru metropolitalnego wyprowadzili Tadeusz Markowski i Tadeusz Marszał, którzy postrzegają metropolię jako dużą, jednolitą i stale rozwijającą się całość. Musi ona spełniać szereg omówionych poniżej funkcji metropolii i jej konstytutywnych cech. W ramach metropolii występują silne więzi społeczne i ekonomiczne, które tworzą względnie jednolity obszar gospodarczy. Metropolia to także obszar o dynamicznej ekonomii napędzającej rozbudowę i inwestycje<sup>147</sup>.

Obszar metropolitalny to, według T. Markowskiego i T. Marszała, wielkomiejski układ osadniczy złożony z wielu jednostek o wysokim stopniu zurbanizowania. Musi on posiadać także centrum, z którego wychodzą impulsy rozwoju. Obszar metropolitalny odznacza się wysokim poziomem wewnętrznego zintegrowania oraz istnieniem rozbudowanego systemu komunikacji zbiorowej<sup>148</sup>. Obszary metropolitalne można dzielić na jednostki o wyższej i niższej randze w zależności od stopnia rozwoju i znaczenia ośrodków w systemie globalnym. Metropolitalne obszary można zatem podzielić na: globalne, ponadnarodowe (kontynentalne) i krajowe (regionalne). Autorzy podkreślają, iż nie istnieje jeden, obowiązujący model rozwoju obszarów metropolitalnych. Każdy obszar ma swoją własną specyfikę geograficzną, społeczną, polityczną i kulturową. Autorzy są przeciwni propozycji niekontrolowanego „rozlewania się” obszarów metropolitalnych. Bliższe jest im pojęcie „miasta kompaktowego” oraz „urbanizacji spolaryzowanej”. Dynamiczny rozwój metropolii nie musi kolidować z dążeniem do zachowania reguł zrównoważonego rozwoju oraz reurbanizacji obszarów socjalnie i gospodarczo zdegradowanych. Zdaniem

---

<sup>146</sup> B. Jałowiecki, *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2000, s. 17-20.

<sup>147</sup> T. Markowski, T. Marszał, *Metropolie, obszary metropolitalne, metropolizacja – problemy i pojęcia podstawowe*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Warszawa 2006, s. 15-17.

<sup>148</sup> *Ibidem*, s. 15.

przywoływanych badaczy metropolitalne obszary spełniają swoją rolę tylko w przypadku, gdy ich rozwój wykorzystywany jest z pożytkiem dla całych regionów. Markowski i Marszał podkreślają, że proces wyodrębniania obszarów metropolitalnych z dotychczasowych struktur administracyjnych nie powinien ich dezorganizować i umacniać kontrastów ekonomicznych w skali kraju. Zjawiskiem niekorzystnym jest rozwijająca się metropolia w ubożającym otoczeniu gospodarczym i społecznym<sup>149</sup>.

Analizując kategorię metropolii pod kątem jej funkcji można mówić o funkcjach: politycznych, religijnych, administracyjnych, kulturalnych, naukowych, edukacyjnych, turystycznych, gospodarczych, komunikacyjnych, finansowych czy informacyjnych<sup>150</sup>. Jałowiecki i Szczepański poświęcają sporo miejsca na analizę tych funkcji. Metropolia powinna być ich zdaniem siedzibą władz i instytucji decydujących o dalszych kierunkach rozwoju. Metropolia powinna także spełniać funkcję ośrodka kulturalnego i gospodarczego mającego wpływ na rozwój regionu i kraju. Możliwe są także funkcje związane usytuowaniem metropolii (np. metropolia nadmorska) i napływem najnowszych technologii, a także szeregiem innych czynników<sup>151</sup>.

Bohdan Jałowiecki wyróżnia następujące cechy obszaru metropolitalnego, będące warunkami koniecznymi funkcjonowania metropolii i jej rzeczywistego charakteru:

- współpraca ze środowiskiem międzynarodowym, wyrażająca się np. w pozyskiwaniu bezpośrednich inwestycji zagranicznych i współdziałania z innymi metropoliami i aglomeracjami;
- kreatywność międzynarodowa, czyli możliwość zapewnienia warunków działania organizacjom czy placówkom dyplomatycznym;
- promowanie w środowisku zewnętrznym własnych przedsięwzięć i inicjatyw, szczególnie gospodarczych;
- rozbudowana sieć komunikacyjna na lądzie i w powietrzu;
- rozwinięta infrastruktura telekomunikacyjna, mierzona przez dostępność usług pocztowych, telekomunikacyjnych, internetowych, np. obecność stałych łącz internetowych i światłowodów;
- rozbudowany sektor usług obsługujących sferę metropolitalnego biznesu;

---

<sup>149</sup> T. Markowski, T. Marszał, *Metropolie...*, op.cit., s. 21-23.

<sup>150</sup> *Ibidem*, s. 13.

<sup>151</sup> B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto...*, op.cit., s. 225-235.

- obecność krajowych środków masowego przekazu i ogólnie rozwinięty sektor medialny, w tym – mediów elektronicznych;
- istnienie na obszarze metropolitalnym globalnych marek cieszących się międzynarodowym uznaniem i stabilną pozycją rynkową;
- prowadzenie tzw. paradyplomacji przy aktywności przedstawicieli miasta na arenie międzynarodowej;
- organizacja spotkań oraz imprez biznesowych, kulturalnych, społecznych o zasięgu międzynarodowym<sup>152</sup>.

Nasuwa się tutaj pytanie, czy Warszawa spełnia wszystkie z tych kryteriów i czy można zaliczyć ją do grona metropolii, a jeżeli tak, to której rangi. Jałowiecki i Szczepański pisali w 2006 roku, że Warszawa spełnia 8 z 10 kryteriów. Niestety, wiele z przytoczonych argumentów<sup>153</sup> uległo dezaktualizacji i można stwierdzić, że w roku 2014 Warszawa wypełnia już wszystkie kryteria metropolii. Samo miasto liczy ponad 1,7 mln mieszkańców, przyciągając coraz większe rzesze ludności napływowej<sup>154</sup>. Stolica posiada silnie rozwinięty sektor usług wyższego rzędu i ogromny potencjał ekonomiczny. Charakteryzując się także wysoką innowacyjnością. Odgrywa ważną rolę w systemie sieci komunikacyjnych, organizacyjnych i informacyjnych, równocześnie odznaczając się wysoką aktywnością we współpracy międzynarodowej. Warszawa tworzy w swoim regionie sieciowy model gospodarki i zarządzania. Aglomeracja warszawska posiada rozległą sieć silnie zurbanizowanych obszarów podmiejskich skomunikowanych z centrum. Istotne jest także znaczenie historyczne i kulturalne Warszawy ze Starówką i kompleksem odrestaurowanych zabytków. Warszawa przyciąga zagranicznych studentów i jest miejscem wielu wydarzeń kulturalnych o międzynarodowej renomie (Jazz Jamboree, Festiwal Chopin i jego Europa, Międzynarodowe Biennale Plakatu). Cały czas rozwija się lądowa infrastruktura drogowa. Natomiast o rozwoju infrastruktury powietrznej świadczy otwarcie Portu Lotniczego Warszawa-Modlin, który mimo ogromnych problemów i czasowego zamknięcia, w coraz większym stopniu odciąża Port Lotniczy im. Fryderyka Chopina. Lotnisko w Modlinie realizuje połączenia Tanich linii lotniczych, które łączą stolicę z miastami w całej Europie. Pozwala to lotnisku Okęcie na realizowanie większej

<sup>152</sup> B. Jałowiecki, *Spoleczna...*, op.cit., s. 20-23.

<sup>153</sup> B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto...*, op.cit., s. 262-268.

<sup>154</sup> <http://demografia.stat.gov.pl/bazademografia/Tables.aspx>, [19.08.2014 r.].



liczby połączeń z największymi światowymi metropoliami, takimi jak Nowy Jork czy Pekin. Wszystko to pozwala nadać Warszawie rangę metropolii krajowej aspirującej do odgrywania roli metropolii europejskiej<sup>155</sup>.

Z metropolizacją i kategorią metropolii bezpośrednio wiąże się zagadnienie przedmieść i suburbanizacji. Dokładny opis teoretyczny pojęcia przedmieść pozwoli na późniejsze zdefiniowanie Miasteczka Wilanów pod kątem zjawiska suburbanizacji charakterystycznej dla wielu metropolii na całym świecie.

Frysztacki nie widzi sprzeczności pomiędzy społecznością zamieszkującą zasadniczy obszar miasta, a społecznościami rozszanymi po obszarach przedmiejskich. Zwraca jednak uwagę, że cechy identyfikujące podspolecznosc zamieszkujaca przedmieścia mogą być bardziej autonomiczne, trwałe i wyraziste<sup>156</sup>. Przedmieścia to środowisko korzystne z punktu widzenia rozwoju takich społeczności. Mogą się one bowiem różnić od zasadniczej tkanki miejskiej swoim wyglądem, zabudową, a także szeregiem cech, związanych z codziennym życiem. Obszar administracyjny miasta i przedmieść mogą zamieszkiwać grupy odmienne pod względem etnicznym i kulturowym. Przyczyną może być chociażby tendencja osiedlania się imigrantów na obrzeżach stref metropolitalnych lub wysokie ceny nieruchomości w centrach miast, co powoduje odpływ biedniejszych grup na peryferia. Trudno mówić tutaj o jednym „typie idealnym” przedmieścia. Rodzajów jest wiele w zależności od indywidualnych czynników kształtujących je w określonym miejscu i czasie. Krzysztof Frysztacki w następujący sposób charakteryzuje problematykę przedmieść: *Przedmieścia i, co za tym idzie, społeczności przedmiejskie zdają się być w wielu przypadkach na swoistym rozdrożu: z jednej strony, odgrywają w poszczególnych skupiskach rolę wręcz kluczową, a z drugiej znajdują się w obliczu czynników osłabiających ich samoistność*<sup>157</sup>.

Historycznym rodzajem „przedmieść” w średniowiecznej Europie były tzw. attynencje (przyległości). Były to zabudowania nie związane z miastem, ale leżące w granicach jego jurysdykcji<sup>158</sup>. Istniał także wariant przedmieść, które były powiązane pod względem gospodarczym z miastem, ale brakowało im więzi prawnej, nie podlegały miejskiej jurysdykcji. Jak zauważa Frysztacki, różnego typu oddziaływania związane z procesem suburbanizacji mogą zarówno wzmacniać, jak i dezintegrować

---

<sup>155</sup> Por. B. Jałowicki, *Spoleczna...*, op.cit., s. 47-63.

<sup>156</sup> K. Frysztacki, *Miasta metropolitalne i ich przedmieścia*, Wydawnictwo Universitas, Kraków 1997, s. 117.

<sup>157</sup> *Ibidem*, s. 118.

<sup>158</sup> *Słownik języka polskiego*, pod red. W. Doroszewskiego, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, <http://doroszewski.pwn.pl/haslo/atynencja/>, [19.08.2014 r.].

przedmiejskie podspołeczności<sup>159</sup>. Do głównych funkcji przedmieść w metropoliach rozwiniętego świata należy zapewnienie przestrzeni mieszkalnej. Stąd popularne określenie „sypialnia” charakteryzujące przedmieścia zamieszkiwane przez przedstawicieli klasy średniej pracujących w centrum. Przedmieścia zaczęły cieszyć coraz większą popularnością w związku z oczekiwaniem „życia w ciszy i spokoju”, a także miejsca dla „odpoczynku”. W wielu metropoliach, czego przykładem jest też Warszawa, ruch miasta przybiera kierunek od centrum ku peryferiom. Zjawisko rozszerzania się przedmieść wiąże się z fenomenem dekoncentracji miast, który polega na tworzeniu na obszarach suburbiów wszelkich, niezbędnych do życia instytucji mających zapewnić przedmiejskiej dzielnicy względną samowystarczalność<sup>160</sup>.

Kontekst rozwoju przedmieść kreuje korzystne warunki dla rozwoju idei miasta-ogrodu. Przykładem realizacji koncepcji Howarda, jest podpoznańskie miasteczko Puszczykowo, którego terażniejsze problemy omówił Marcin Muth<sup>161</sup>. Działacz ruchu My-Poznaniacy opisuje powojenne losy malowniczego miasteczka, które wyrastając z koncepcji miasta-ogrodu zmieniło swój charakter w okresie PRL. Obecnie sąsiaduje z Wielkopolskim Parkiem Narodowym i jest terenem coraz dalej idących inwestycji. Przez tereny Parku została wytyczona trasa drogi krajowej, a w samym mieście powstaje wielkopowierzchniowy sklep. Inwestycje spotykają się z oporem lokalnej społeczności, której przedstawiciele obawiają się zmiany oblicza spokojnej dotychczas okolicy pełnej zieleni, ale i niepokoją się o spadek wartości posiadanych nieruchomości. Muth przypisuje inwestorom wyłącznie chęć czystego zysku, mieszkańcom zaś – prawo do miasta<sup>162</sup>. Zwraca przy tym uwagę na destrukcyjny charakter nieprzemyślanej, dokonywanej bez wyraźnie sprecyzowanego planu suburbanizacji. Kiedyś przedmieścia były zasiedlane np. dopiero po wybudowaniu podmiejskiej linii kolejowej łączącej peryferia z centrum. Obecnie osiedla na obrzeżach powstają na pustkowiach bez dostępu do komunikacji miejskiej i bardzo często utwardzonych dróg. Dodatkową ceną tak prowadzonej suburbanizacji jest wzrost kosztów zarówno po stronie miasta, jak i mieszkańców. Należy szybko wybudować drogi, które szybko stają się zakorkowane. Mieszkańcy są z kolei zmuszeni do codziennego używania samochodów, co potęguje koszty utrzymania. Podobne zarzuty wysuwa się wobec rozwiązań komunikacyjnych

---

<sup>159</sup> K. Frysztański, *Miasta...*, op.cit., s. 118.

<sup>160</sup> *Ibidem*, s. 24-26.

<sup>161</sup> M. Muth, *Wyroczne dziecko suburbanizacji*, [w:] *Miasto na żądanie*, pod red. Ł. Bukowieckiego, M. Obarskiej, X. Stańczyka, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2014, s. 222-226.

<sup>162</sup> *Ibidem*, s. 223-224.

w Miasteczku Wilanów, co może świadczyć o jego przedmiejskim charakterze. Muth ocenia: *Ludzie wyprowadzają się za miasto, ponieważ chcą poprawić komfort mieszkania mniejszym kosztem, uciec przed hałasem, zanieczyszczeniem i nieprzyjemnym sąsiedztwem. Jednocześnie zakładają, że będą się poruszać samochodami, ponieważ nie wierzą w komunikację publiczną, która faktycznie jest na haniebnym poziomie. Urzędnicy i politycy, zamiast poprawić jakość życia w miastach i zbudować sprawny system komunikacji publicznej, inwestują gigantyczne pieniądze w budowę dróg, którymi wyjeżdżają z miasta kolejni mieszkańcy. Miasto się wyludnia, ościenne gminy kwitną*<sup>163</sup>. W przypadku Miasteczka Wilanów zjawisko jest o tyle inne, iż grupą wytwarzającą popyt na nowe mieszkania stanowią przede wszystkim młode małżeństwa. Przyjeżdżają i osiedlają się w Warszawie na stałe nie traktując często stolicy jako swojego miasta rodzinnego. Trudno zatem mówić o „ucieczce”, co jednak nie jest decydujące w kwestii przedmiejskiego charakteru Miasteczka Wilanów.

### **3.2 Budownictwo mieszkaniowe w Miasteczku Wilanów**

Budownictwo mieszkaniowe w Miasteczku Wilanów to rezultat pracy kilkunastu polskich i zagranicznych przedsiębiorstw budowlanych. Deweloperzy zrealizowali dotychczas ok. 75% planowanych zabudowań mieszkalnych przy jednoczesnej 40-procentowej realizacji towarzyszącej im infrastruktury. Miasteczko jest obecnie zamieszkiwane przez około 7 tysięcy osób w wieku produkcyjnym<sup>164</sup>. Docelowo ma tu mieszkać 50 tysięcy ludzi<sup>165</sup>.

Inwestycje na terenie Miasteczka Wilanów prowadzą m.in. tacy deweloperzy, jak: Polnord S.A., Qualia Development, Syrena Development, Aura Park czy Fadesa. Marcin Gołębiowski, ekspert rynku nieruchomości z firmy redNet Consulting, podkreśla, iż konkurencja kilkunastu różnych przedsiębiorstw budowlanych jest korzystna dla osób zainteresowanych zakupieniem mieszkania. Lokale są zróżnicowane zarówno cenowo, jak i pod względem jakości oraz standardu wykończenia. Zróżnicowanie kwot za metr kwadratowy mieszkania zwykle znajduje odzwierciedlenie

---

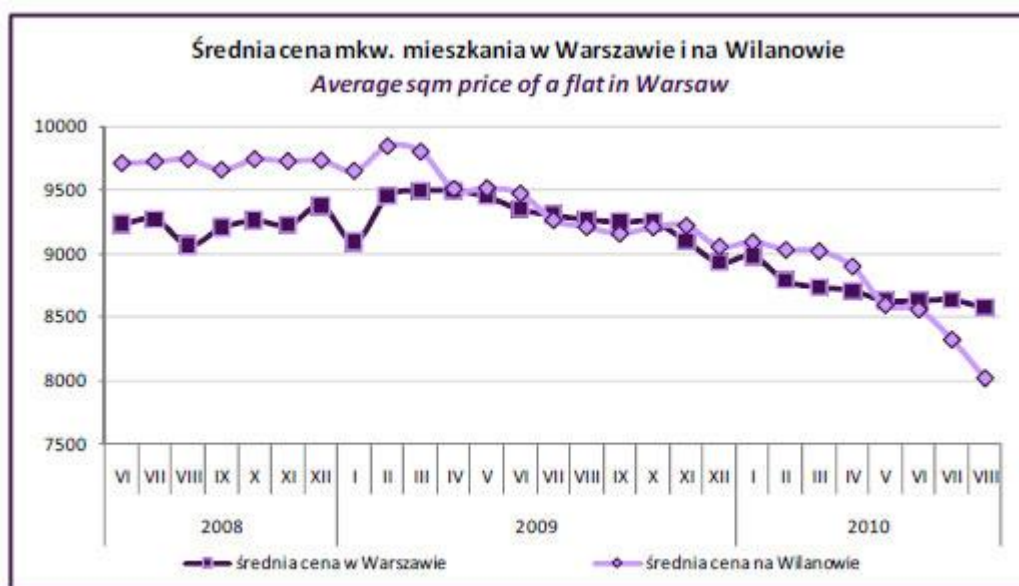
<sup>163</sup> M. Muth, *Wyroczne ...*, op.cit., [w:] Ł. Bukowiecki, M. Obarska, X. Stańczyk (red.), *Miasto...*, op.cit., s. 225.

<sup>164</sup> *Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii*, statystyka na dzień 2014-06-02, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.

<sup>165</sup> O. Kowalska, *Miasteczko Wilanów – twór idealny z wadą fabryczną?*, <http://urbnews.pl/miasteczko-wilanow-twor-idealny-z-wada-fabryczna/> [03.09.2014 r.].

w cechach lokalu lub nieruchomości. Ceny nieruchomości w Miasteczku Wilanów charakteryzuje przy tym stała tendencja spadkowa, i to o wyższej dynamice w porównaniu do całego rynku warszawskiego. Przyczyną mogą być obiektywne trendy oddziałujące na rynku nieruchomości w całym kraju i bardzo duża konkurencja w samym Miasteczku<sup>166</sup>. Jak ocenia Gołębiowski: *Dzieje się tak dzięki szybkiemu dopasowaniu deweloperów do aktualnego zapotrzebowania na rynku – we wszystkich nowych projektach wprowadzanych na rynek Wilanowa, szczególny nacisk położony jest na cenę mieszkania. A wszystko dlatego, że cena jest obecnie głównym kryterium, decydującym o wyborze klienta*<sup>167</sup>.

Analitik podkreśla, że czynnikiem decydującym o zakupie mieszkania jest przede wszystkim cena. Połowę oferty stanowią lokale dwupokojowe, a około 25% zasobu to mieszkania trzypokojowe. Na te dwa typy mieszkań popyt na rynku jest najwyższy. Sprzedawanych jest kilkaset mieszkań w ciągu kwartału, co jest wysoką liczbą biorąc pod uwagę uwarunkowania rynkowe<sup>168</sup>. Zmienność w czasie cen mieszkań w Warszawie oraz na Wilanowie przedstawia zamieszczony poniżej wykres.



Źródło: redNet Consulting

Źródło: [http://www.miasteczko-wilanow.pl/upload/editor/srednia\\_cena\\_mieszkan\\_wilan.jpg](http://www.miasteczko-wilanow.pl/upload/editor/srednia_cena_mieszkan_wilan.jpg) [2014.08.21 r.].

<sup>166</sup> M. Gołębiowski, *Rynek mieszkań w Wilanowie*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/300-rynek\\_mieszkan\\_w\\_wilanowie.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/300-rynek_mieszkan_w_wilanowie.html) [21.08.2014 r.].

<sup>167</sup> *Ibidem*.

<sup>168</sup> *Ibidem*.

Jak widać, średnie ceny mieszkań w Miasteczku lokowały się w trzecim kwartale 2010 roku poniżej średniej kwoty za metr kwadratowy w całej stolicy.

Jak wynika z danych agencji redNet Consulting, największa podaż mieszkań w Miasteczku miała miejsce w latach 2008-09, kiedy oddawano około 2000 lokali rocznie<sup>169</sup>. Pierwszy skok liczbowy miał miejsce w 2006 roku, gdy to liczba oddanych mieszkań była ponad dwukrotnie większa w porównaniu z poprzednim rokiem. Jeszcze większy przeskok (prawie trzykrotny) nastąpił w latach 2007-08. W 2010 roku, być może w wyniku spowolnienia gospodarczego, oddano tylko 969 mieszkań. Jednak już w następnym roku ta liczba wzrosła. Zmieniającą się roczną podaż lokali mieszkalnych na Wilanowie obrazuje zamieszczony poniżej wykres.



Źródło: <http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,3555,tytul,rozwoj-dzielnicy-wilanow-w-warszawie> [2014.08.21 r.].

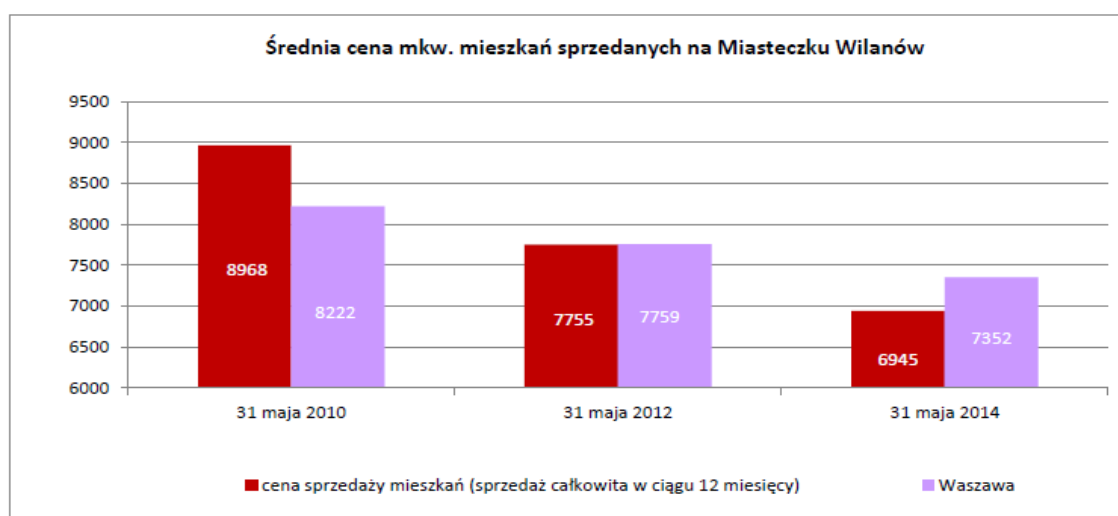
Według danych redNet Consulting, Wilanów jako całość zajmował w 2012 roku 6. miejsce w Warszawie pod względem udziału sprzedanych lokali w ogólnej liczbie transakcji kupna mieszkań w stolicy. Oczywiście główny udział w podaży mieszkań na Wilanowie ma Miasteczko Wilanów.

Interesująca jest analiza opracowana przez specjalistów z redNet Consulting w 2014 roku, która dotyczyła sytuacji mieszkaniowej na terenie Miasteczka Wilanów w 2010, 2012 i 2014 roku. W okresie od 1 czerwca 2013 roku do 31 maja 2014 roku

<sup>169</sup> M. Terefenko, T. Kołodziejczyk, *Rozwój dzielnicy Wilanów w Warszawie*, <http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,3555,tytul,rozwoj-dzielnicy-wilanow-w-warszawie> [21.08.2014 r.].

sprzedano 1580 lokali, co stanowiło 10,1% udziału w całym rynku warszawskim. Był to procentowy spadek w porównaniu z okresem: 1 czerwca 2011 – 31 maja 2012, kiedy sprzedano mniej mieszkań w sensie wartości bezwzględnych (1297), ale udział w stołecznym rynku był jednak wyższy 12,1%. Z danych wynika, że w ciągu ostatnich czterech lat sprzedaż mieszkań w Miasteczku wzrosła o 50%, co świadczy o atrakcyjności tej części Warszawy i stałym zainteresowaniu klientów. W tym samym czasie średnie ceny obniżyły się o około 40%<sup>170</sup>.

Zgodnie z wcześniejszą tendencją przeciętne kwoty za metr kwadratowy mieszkań w Miasteczku Wilanów były znacznie wyższe niż w całej Warszawie. Mogło na to wpłynąć przekonanie o elitarnym charakterze dzielnicy oraz działanie deweloperów dążących do zmaksymalizowania zysku w pierwszym okresie po dokonaniu inwestycji. W latach 2010-14 tendencja ta zaczęła się odwracać. Średnie ceny metra kwadratowego mieszkań w Miasteczku Wilanów i całej Warszawie porównano na poniższym wykresie.



Źródło: [http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-wilanow-w-2010\\_2012\\_2014-roku](http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-wilanow-w-2010_2012_2014-roku) [2014.08.21 r.].

W latach 2010-14 nastąpił niewielki wzrost średniego metrażu sprzedawanych mieszkań. Spadek cen mieszkań otworzył Miasteczko dla średnio zamożnych klientów oraz beneficjentów kredytów mieszkaniowych. Świadectwem tej tendencji jest średni metraż mieszkań oddanych do użytku w ciągu ostatnich miesięcy w 2014 roku – ok.

<sup>170</sup> *Sytuacja na Miasteczku Wilanów w 2010, 2012, 2014 roku*, [http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-wilanow-w-2010\\_2012\\_2014-roku](http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-wilanow-w-2010_2012_2014-roku) [21.08.2014 r.].

60m<sup>2</sup>. Autorzy analizy przewidują jednak wzrost cen mieszkań już w niedalekiej przyszłości. Przyczyną może być coraz mniejsza powierzchnia gruntów, spadek liczby inwestycji oraz popyt utrzymujący się na wciąż wysokim poziomie<sup>171</sup>.

### 3.3 Plany rozwoju Miasteczka Wilanów

Przed Miasteczkiem Wilanów stoi przede wszystkim perspektywa zakończenia budowy Świątyni Opatrzności Bożej. Najbliższa perspektywa to rozbudowa niedostatecznej sieci komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W trakcie realizacji pozostaje budowa centrum handlowego, prowadzona przez Polnord S.A. i GTC. Polnord zamierza także budować nowoczesne centrum biznesowe pod nazwą Wilanów Office Park<sup>172</sup>. Według koncepcji Polnord, centrum biznesowe ma zapewnić pracę do 17 tysięcy ludzi, co może rozwiązać problemy z dojazdem do centrum.

Zdaniem Jarosława Jędrzyńskiego, analityka portalu rynekpierwotny.com, infrastruktura na Wilanowie jest wciąż niedostateczna i wymaga rozbudowy. Brakuje także przedszkoli (dopiero w 2014 roku, na terenie Miasteczka powstało pierwsze), ale wciąż nie ma szkół. Eksperti zwracają też uwagę na niedostateczną powierzchnię obszarów zielonych.

Konsorcjum Polnord kończy budowę kompleksu pięciu bloków mieszkalnych o nazwie Śródmieście Wilanów, w których ma się znaleźć ponad 800 mieszkań. Rzecznik prasowy Polnord, Krzysztof Olszewski, twierdzi że iż Śródmieście Wilanów to koncept miastotwórczy, który wypełni galeria handlowa, a wokół niej – deptaki, fontanny, place, kino i filia Muzeum w Wilanowie. Olszewski uważa, że Polnord nawiązuje w tym projekcie do pierwotnych, niezrealizowanych koncepcji Guya Perry'ego. Argumentuje, że lepsze jest takie rozwiązanie niż żadne. Centrum handlowe ma zostać wybudowane pomiędzy ulicami: Przyczółkową, Branickiego i Klimczaka. Mniejsza część galerii pomieści centrum rozrywkowe i kino. Większa część będzie miała charakter handlowy i będzie składać się ze sklepów (w tym – wielkopowierzchniowych) i punktów usługowych. Elewacje mają być przeszklone. Planowany jest parking na 2700 samochodów osobowych.

Jako główne arterie komunikacyjne Miasteczka uważa się Aleję Rzeczypospolitej oraz ulice: Branickiego i Klimczaka. Magistrat planuje budowę linii tramwajowej

---

<sup>171</sup> *Ibidem*.

<sup>172</sup> *Historia*, <http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1> [21.08.2014 r.].

z Ochoty, Aleją Sobieskiego, w kierunku Wilanowa. Brak jednak konkretnych projektów. Za południową granicą Wilanowa przebiegać ma Południowa Obwodnica Warszawy. Realizacja tych planów przyczynić się może do stworzenia niezbędnego minimum komunikacyjnego dla osiedla. Krzysztof Józwiak, analityk portalu rynekpierwotny.com, podsumowuje: *Jak widać, w Miasteczku Wilanów dzieje się coraz więcej. Choć wciąż daleko do realizacji pierwotnych założeń, o co walczą m. in. społecznicy skupieni w stowarzyszeniu, widać pewne symptomy pozytywnych zmian. Przynajmniej w porównaniu do kilku ostatnich lat, kiedy to na Polach Wilanowskich rozrastała się jedynie betonowa pustynia kolejnych kompleksów mieszkaniowych*<sup>173</sup>. Warto zatem rozważyć czy można Miasteczku Wilanów nadać nazwę przedmieść.

### **3.4 Przedmiejski charakter Miasteczka Wilanów**

Na rzecz nazwania Miasteczka Wilanów przedmieściami przemawia jego peryferyjne położenie. Wrażenie peryferyjności jest wzmocnione niewystarczającym skomunikowaniem z centrum. Bezpośrednio do Miasteczka kursują zaledwie dwie regularne linie autobusowe. Od roku dopiero funkcjonuje linia nocna, która została uruchomiona tylko dzięki interwencji Stowarzyszenia Mieszkańców Miasteczka Wilanów. Mieszkańcy co prawda mogą przespacerować się kilkanaście minut do przystanków na Alei Wilanowskiej, ale w dalszej perspektywie nie jest to wystarczającą alternatywą. Oczekiwanie, że mieszkańcy poprzestaną jedynie na używaniu prywatnych samochodów, bądź rowerów jest nieracjonalne.

Na korzyść tezy o peryferyjności i przedmiejskim charakterze Miasteczka Wilanów przemawia także brak niezbędnych instytucji na terenie, bądź w bezpośrednim sąsiedztwie osiedli. Brakuje szkół, przedszkoli, sklepów, przychodni, parków i miejsc rozrywki. Mieszkańcy skazani na dojazdy, w najlepszym przypadku – długotrwałe spacerunki. Wydaje się, że w najbliższych latach zarysowany stan rzeczy będzie ulegał stopniowej poprawie, więc ta przesłanka zaliczenia Miasteczka do kategorii przedmieść będzie zanikać.

Miasteczko Wilanów wydaje się odzwierciedlać tezę o tym, że budownictwo mieszkaniowe w miastach współczesnej Polski zostawia daleko w tyle rozwój

---

<sup>173</sup> *Jaki los czeka inwestycję Miasteczko Wilanów?*, <http://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/inwestycje/308644,3,Jaki-los-czeka-inwestycje-Miasteczko-Wilanow.html> [21.08.2014 r.].



infrastruktury. Pola Wilanowskie przed pierwszymi inwestycjami deweloperskimi nie posiadały dostatecznie rozwiniętej sieci komunikacyjnej. Uwaga ta dotyczy zarówno wewnętrznej komunikacji, jak i skomunikowania z resztą stolicy. Można to uznać za część świadomej polityki warszawskich władz. Należy bowiem pamiętać o tym, iż pozwolenia na budowę wydaje Wydział Architektury w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy. Urzędnicy zatem są w stanie przewidzieć i z wyprzedzeniem sprecyzować miejsca, w których potrzebne będą nowe drogi. Wydaje się, że w przypadku Miasteczka Wilanów inwestycje związane z rozwojem infrastruktury wyraźnie nie nadszają za szybkimi, prywatnymi inwestycjami budowlanymi deweloperów.

Nabywcy nowych mieszkań, zwykle obciążeni kredytem mieszkaniowym lub hipotecznym są w pewnym sensie ofiarami systemu. Na rynku mieszkań dominują bardzo wysokie ceny lokali położonych w pobliżu centrów wielkich miast, co rodzi konieczność nabywania mieszkań na peryferiach. Dzielnice dotychczas niezagospodarowane lub wprost zaniedbane nie mogą się z kolei poszczycić infrastrukturą na wysokim poziomie.

Miasteczko Wilanów to także w pewnym sensie przykład procesu rozlewania się miast, omówionego w podrozdziale teoretycznym. Miejskie aglomeracje zajmują coraz większą przestrzeń i wchłaniają obrzeża. W parze z tym procesem nie zawsze idzie jednak racjonalne planowanie i troska o funkcjonalną spójność całego organizmu miejskiego. Może to powodować wrażenie przestrzennego chaosu. Miasteczko Wilanów jest przykładem dobrze zaplanowanej dzielnicy z bardzo niekonsekwentną i niepełną realizacją.

Na niekorzyść tezy o przedmiejskim charakterze Miasteczka Wilanów przemawia jego położenie w administracyjnych granicach Warszawy. Odległość od centrum wynosi 8 km i w porównaniu z innymi dużymi miastami w Polsce, jak Wrocław czy Poznań, nie jest to dystans nie pozwalający zaliczyć Miasteczka do przedmieść. Z drugiej strony można go rozpatrywać w kategoriach zagospodarowania wewnętrznej, pustej przestrzeni w obrębie miasta. Z tego punktu widzenia, wrażenie przedmiejskości powodowane jest przede wszystkim poprzez niedostatki komunikacyjne. Wtedy Miasteczko można zaliczyć do przejawów wewnętrznej suburbanizacji. W przypadku rozwiązania wszelkich, istniejących obecnie trudności w Miasteczku Wilanów, opisywana cecha przedmiejskości może ulec zanikowi. Podobnie może to dotyczyć niedostatków związanych z brakiem lub ograniczoną dostępnością do miejsc użyteczności publicznej.

Można uznać, iż Miasteczko Wilanów to oddalona od centrum część Warszawy posiadająca pewne cechy przedmieść. Właściwości te będą jednak zanikać wprost proporcjonalnie do rozwoju warszawskiej metropolii. Stopniowo Miasteczko stanie się dobrze skomunikowane z resztą miasta, co usunie wrażenie peryferyjności i oddalenia. Przedmieściami będą natomiast kolejne, nowe osiedla powstające na jeszcze bardziej oddalonych od centrum obrzeżach stolicy.

Wydaje się, że w chwili obecnej Miasteczko Wilanów posiada kilka cech identyfikujących to miejsce z socjologiczną definicją przedmieść. Nie sposób jednoznacznie przypisać Miasteczka do tej kategorii, ale można mówić dzisiaj o pewnych cechach przedmiejskości. Ważne dla podjętego problemu jest także postrzeganie własnego miejsca zamieszkania u samych właścicieli mieszkań nowo budowanych osiedli.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Charakterystyka społeczności lokalnej**

#### **4.1 Struktura demograficzna**

W celu ustalenia profilu demograficznego mieszkańców Miasteczka Wilanów niezbędne jest bliższe przyjrzenie się mieszkańcom pod kilkoma względami. Należy zapoznać się nie tylko z potrzebami i problemami społeczności, ale również z jej cechami demograficznymi. Najważniejszym źródłem wiedzy na temat struktury demograficznej Miasteczka Wilanów jest uzyskany z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dokument pt. „Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii” dotycząca Miasteczka Wilanów. Zgodnie z danymi na dzień 2 czerwca 2014 roku w Miasteczku było zameldowanych 10385 osób. W tym 10038 osób zameldowanych na pobyt stały i 347 na pobyt czasowy.

31 grudnia 2008 roku Miasteczko zamieszkiwały 2633 osoby w wieku produkcyjnym według starego ustawodawstwa (kobiety – do 60. roku życia, mężczyźni – do 65. roku życia). Uwagę zwraca znaczna przewaga kobiet nad mężczyznami. Pod koniec 2008 roku w Miasteczku były zameldowane 2064 kobiety na pobyt stały w wieku 18-59 lat oraz tylko 569 mężczyzn w wieku 18-64 lata. W ciągu trzech lat

liczba mężczyzn w tym przedziale wiekowym wzrosła niemal trzykrotnie - do 1652 osób (dane na dzień 31 grudnia 2011 roku). Istotną część mieszkańców w przedziale wiekowym 18-59 oraz 18-64 stanowią rodziny. Stąd wzrost wartości bezwzględnych zarówno mężczyzn, jak i kobiet, co obrazują dane z 2014 roku. 2 czerwca 2014 roku, według najnowszych statystyk udostępnionych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, w Miasteczku Wilanów zameldowanych na pobyt stały pozostawało 3670 kobiet w wieku 18-59 lat oraz 2915 mężczyzn w wieku 18-64 lata.

Dane te warto zestawić ze strukturą wiekową mieszkańców całego miasta stołecznego. Według danych na koniec 2012 roku Warszawę zamieszkiwało 1 715 500 osób. Dokładną strukturę demograficzną przedstawia zamieszczona poniżej tabela.

| <b>Wiek</b> | <b>Kobiety (dane w tys.)</b> | <b>Mężczyźni (dane w tys.)</b> |
|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| 0-4         | 46,9                         | 50                             |
| 5-9         | 37,8                         | 39,2                           |
| 10-14       | 29,4                         | 30,7                           |
| 15-19       | 31,3                         | 32,4                           |
| 20-24       | 48                           | 46,4                           |
| 24-29       | 75,6                         | 68,5                           |
| 30-34       | 85,2                         | 75,9                           |
| 35-39       | 78,8                         | 71,6                           |
| 40-44       | 54,4                         | 51,5                           |
| 45-49       | 46                           | 42,7                           |
| 50-54       | 57,6                         | 48,7                           |
| 55-59       | 76,2                         | 61,3                           |
| 60-64       | 68,9                         | 53,3                           |
| 65-69       | 49,7                         | 35                             |
| 70-74       | 40,8                         | 25,1                           |
| 75-79       | 41,9                         | 23,6                           |
| Powyżej 80  | 61,1                         | 31                             |

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie : „Rocznik statystyczny Warszawy 2013”, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2013.*

Struktura płci w Miasteczku Wilanów nie odbiega natomiast znacząco od wartości dla całej populacji miasta Warszawy. Dane potwierdzają, że zarówno w Miasteczku, jak i w całej stolicy dominują kobiety. Pod względem procentowego udziału grupy w wieku produkcyjnym w całej populacji, proporcje w Warszawie i Miasteczku kształtują się na podobnym poziomie. Jednak można przypuszczać, że średnia wieku kobiet w Miasteczku jest niższa w stosunku do tej średniej w całym mieście.

Według danych Spisu Powszechnego z 2011 roku<sup>174</sup>, kobiety stanowią 51,7% całości polskiego społeczeństwa, co oznacza, że na 100 mężczyzn przypada 107 kobiet. Wśród ludności miejskiej wskaźnik ten wynosi prawie 111 kobiet do 100 mężczyzn. Ważne jest jednak w tym kontekście dodanie bardzo istotnej zmiennej wieku. W przypadku Polaków powyżej 65. roku życia, na jednego mężczyznę przypada aż 165 kobiet, w przedziale wiekowym 44-65 – 123 kobiety na 100 mężczyzn, wśród osób do 44. roku życia – zaledwie 97 kobiet na 100 mężczyzn. Taka struktura płci może wpływać niekorzystnie na przyrost naturalny. Nierównowaga pomiędzy kobietami i mężczyznami w wieku rozrodczym na niekorzyść kobiet obniża szansę zachowania zastępowalności pokoleń. Nawet przy zachowaniu szacowanego przez demografów współczynnika dzietności na poziomie 2,1 dziecka na kobietę, w sytuacji przewagi mężczyzn w wieku rozrodczym, zastępowalność pokoleń nie będzie zapewniona. Według danych Eurostat, współczynnik dzietności w Polsce w 2012 roku wyniósł 1,3 dziecka na kobietę<sup>175</sup>. W Miasteczku Wilanów obowiązuje odwrotna tendencja. W przedziale wiekowym 18-59 lat kobiet jest o ok. 20% więcej niż mężczyzn, co obrazują dane na zamieszczonych poniżej wykresach. W Miasteczku Wilanów działa zatem korzystna tendencja demograficzna. Przewaga kobiet wstępnie umożliwia uzyskanie wyższego współczynnika dzietności. W przypadku Miasteczka Wilanów dane umożliwiają jedynie konfrontację wartości bezwzględnych dzieci w przedziałach wiekowych: 0-2, 3-6 i 7-15 lat, co nie daje możliwości (z uwagi na brak bardziej precyzyjnych danych w porządku z roku na rok) obliczenia współczynnika dzietności bezpośrednio w Miasteczku Wilanów.

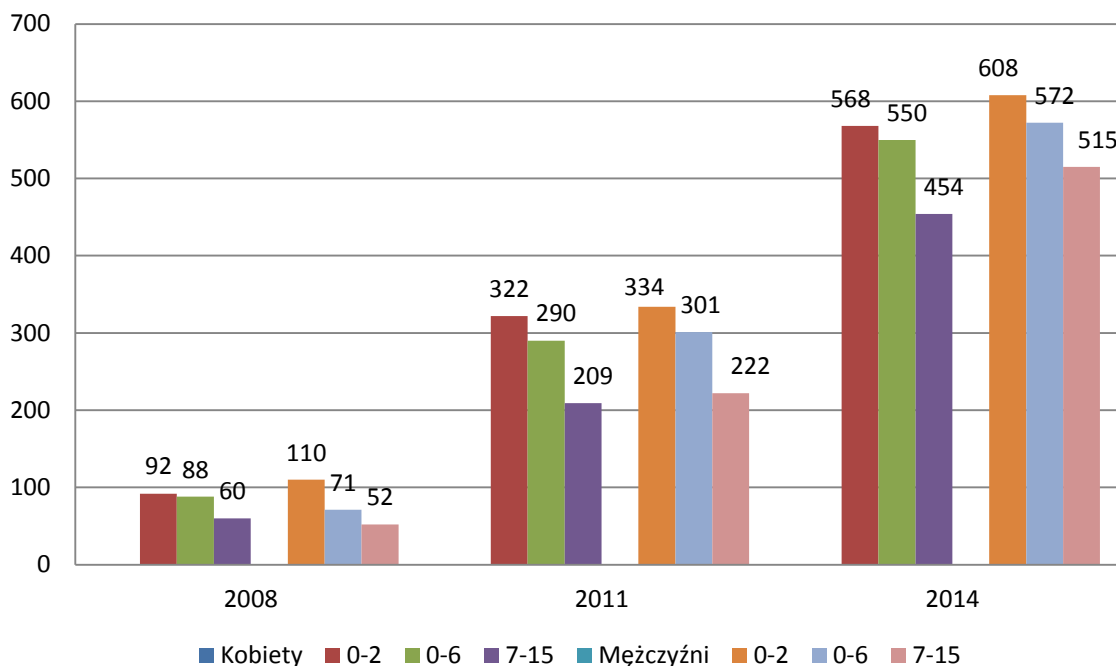
---

<sup>174</sup> *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Raport z badań*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2011 [w:] serwis Głównego Urzędu Statystycznego, [http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud\\_raport\\_z\\_wynikow\\_NSP2011.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf), s. 47, [07.12.2014 r.].

<sup>175</sup> Eurostat, Demographic Indicators, Fertility rate for Poland, [http://www.google.com/publicdata/explore?ds=mo4ppjipima872\\_&ctype=l&met\\_y=gbirthrt&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nسلم=h&met\\_y=fertility&scale\\_y=lin&ind\\_y=false&rdim=country\\_group&idim=country:pl&ifdim=country\\_group&hl=en\\_US&dl=en&ind=false](http://www.google.com/publicdata/explore?ds=mo4ppjipima872_&ctype=l&met_y=gbirthrt&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nسلم=h&met_y=fertility&scale_y=lin&ind_y=false&rdim=country_group&idim=country:pl&ifdim=country_group&hl=en_US&dl=en&ind=false) [07.12.2014 r.].

Podstawowym wyznacznikiem rozwoju demograficznego Miasteczka jest wzrost liczby najmłodszych mieszkańców w przedziale wiekowym 0-15 lat. Tendencję wzrostową z podziałem dzieci na kategorie wiekowe obrazuje zamieszczony poniżej wykres. Dane dotyczą mieszkańców zameldowanych na pobyt stały. Dane obrazuje zamieszczony poniżej wykres.

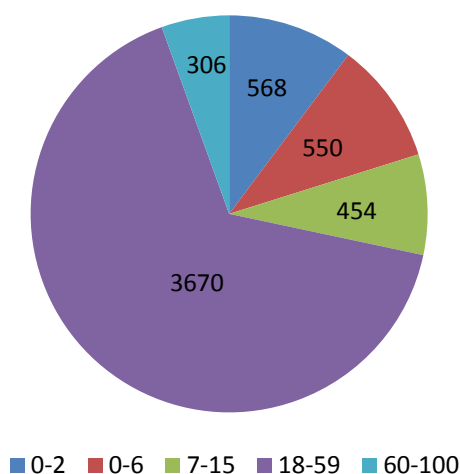
### Rozwój populacji w przedziale wiekowym 0-15



Źródło: Opracowanie własne na podstawie : „Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii”, statystyka na dzień 2014-06-02, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.

Za pomocą wykresów można także czytelnie przedstawić strukturę wiekową kategorii mężczyzn i kobiet mieszkających na terenie Miasteczka w czerwcu 2014 roku. Dane dotyczą mieszkańców zameldowanych na pobyt stały.

### Struktura wiekowa kobiet w Miasteczku Wilanów

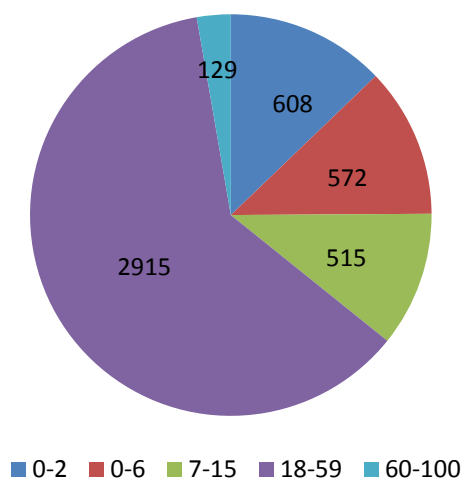


Źródło: Opracowanie własne na podstawie : „Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii”, statystyka na dzień 2014-06-02, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.

Widoczna jest bezwzględna przewaga kobiet w wieku produkcyjnym, stanowiących blisko 3/4 całości grupy. Znikoma liczba kobiet w wieku 60-100 lat to jednoznaczne świadectwo charakteru osiedli, na których mieszkają przeważnie ludzie młodzi posiadający od kilku lat dzieci, bądź planujący potomstwo. Dziewczynki w wieku 0-15 lat stanowią ok. 25% grupy.

Podobnie przedstawia się struktura wiekowa osób płci męskiej mieszkających w Miasteczku w czerwcu 2014 roku.

### Struktura wiekowa mężczyzn w Miasteczku Wilanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie : „Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii”, statystyka na dzień 2014-06-02, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.

Przewaga mężczyzn w wieku produkcyjnym jest niewiele mniejsza niż w przypadku grupy kobiet. Znikomy pozostaje odsetek mężczyzn w wieku emerytalnym. Ok. 30% grupy stanowią dzieci w wieku 0-15 lat. Uwagę zwraca nieznaczna, ale czytelna przewaga liczbowa chłopców nad dziewczynkami. Dotyczy to także liczby urodzeń w ciągu ostatnich dwóch lat.

Brak szczegółowych danych pozwala jedynie przypuszczać, że Miasteczko Wilanów pozostaje „młodą” częścią miasta i jest typową dzielnicą zamieszkałą przez społeczność złożoną przeważnie z młodych małżeństw. Dowodzi tego dietność mieszkańców zobrazowana na wykresie dotyczącym mieszkańców w przedziałach wiekowych: 0-2, 3-6 i 7-15 lat. Proces starzenia się społeczności, z uwagi na bieżącą średnią wiekową, będzie trwać przez kilkadziesiąt najbliższych lat. Przedział wiekowy lokalnej społeczności niesie ze sobą istotne uwarunkowania. Znajdują one odzwierciedlenie w stylu życia, światopoglądzie, egzystencjalnych priorytetach, systemie wartości i stosunku do problemów związanych z Miasteczkiem. Zmienne dotyczące wieku znajdują odbicie w tożsamości mieszkańców, formach spędzania wolnego czasu, oczekiwaniach związanych z Miasteczkiem oraz wizjach jego rozwoju w najbliższych latach.

Miasteczko Wilanów w czerwcu 2014 roku zamieszkiwało 347 osób zameldowanych na pobyt czasowy. Jest to wartość znikoma w porównaniu z liczbą stałych mieszkańców. Warto jedynie podkreślić, iż zdecydowaną przewagę w tej grupie zachowują kobiety i mężczyźni w wieku produkcyjnym. Większą część społeczności stanowią właściciele mieszkań, a rynek wynajmu nie jest w tej części stolicy rozwinięty w tak dużej skali, jak w innych dzielnicach Warszawy.

## **4.2 Stopa życiowa mieszkańców**

Wysokie ceny nieruchomości pozornie świadczą o tym, że ich właściciele to osoby „dobrze sytuowane”. Takie stwierdzenie nie oddaje jednak w pełni rzeczywistości. Po pierwsze, istotna część mieszkańców Miasteczka to kredytobiorcy, którzy swoje mieszkania kupowali zarówno w okresie przed 2008 rokiem, w czasie koniunktury na rynku nieruchomości i wzmożonej akcji kredytowej banków komercyjnych, jak i po roku 2008, kiedy nastąpił kryzys. Warto pamiętać o tym, że ceny

te w pierwszej fazie istnienia Miasteczka były bardzo wysokie. Właściciele lokali mieszkalnych w Miasteczku to osoby, które nie mogą sobie zazwyczaj pozwolić na jednorazową wpłatę 300-500 tysięcy złotych na kupno nieruchomości. Stać ich jednak na wzięcie kredytu i sfinansowanie w tym celu wkładu własnego. Nie mają także zwykle problemów z terminowymi spłatami rat kredytowych. Brak także sygnałów ze strony wspólnot mieszkaniowych o tym, by zadłużenie właścicieli mieszkań, wynikające z nieterminowych opłat, było szerszym i poważniejszym problemem. Temat zadłużenia nie pojawia się też na forum interentowym.

Po drugie, mieszkańcy Miasteczka to w większości reprezentanci przedziału wiekowego 25-40 lat pracujący w stolicy (aglomeracji z najwyższym poziomem zarobków w skali całego kraju), którzy są zatrudnieni na podstawie umowy o pracę lub prowadzą swoją działalność gospodarczą. Świadczy to o wysokiej aktywności zawodowej i życiowej mieszkańców. Nierzadko są to pracownicy międzynarodowych korporacji. Względna stabilność zatrudnienia oraz relatywnie wysokie wynagrodzenie zapewnia poziom życia uznawany powszechnie za „godziwy”. Powyższe stwierdzenia oparte są przede wszystkim na własnych deklaracjach mieszkańców Miasteczka oraz bardzo niskim poziomie stopy bezrobocia, której dane zostały przytoczone w dalszej części podrozdziału. Brak, niestety, badań ankietowych oraz jednoznacznych danych statystycznych.

Wyznacznikiem „bogactwa” z pewnością nie będzie jednak akt własności mieszkania w budynku wielorodzinnym lub bloku czy posiadanie samochodu. Nawet auto fabrycznie nowe nie wydaje się być już we współczesnej Polsce wyznacznikiem bogactwa. Świadczy bardziej o stabilności rodzinnych finansów. Wydaje się zatem, że czynnikiem opisującym i różnicującym mieszkańców Miasteczka na tle innych społeczności, zamieszkujących stolicę, jest ich zdolność kredytowa.

Po trzecie, symptomem „zamożności” nie będzie także fakt posiadania przez mieszkańców dobrej jakości smartfonów lub innych urządzeń i elektronicznych gadżetów najnowszej generacji. Powolny, ale systematyczny wzrost zamożności ludności polskich aglomeracji<sup>176</sup> idzie w parze z coraz większą łatwością wejścia w posiadanie najnowszych technologii. Kształtujący się w szerszej skali styl życia prowadzący się do intensywnej konsumpcji, nie jest już wyznacznikiem wysokiej stopy życiowej mieszkańców.

---

<sup>176</sup> Por. KK/AK, *Zamożny w Polsce, przeciętniak w Unii*, <http://finanse.wp.pl/kat,1013819,title,Zamożny-w-Polsce-przecietniak-w-Unii,wid,16523136,wiadomosc.html?ticaid=113a7a> [19.10.2014 r.].



Należy podkreślić, iż w Miasteczku nie występują problemy wymagające zaangażowania instytucji pomocy społecznej<sup>177</sup>. Średniozamożne środowisko wyklucza wysokie natężenie patologii, głęboko zakorzenionych w biedzie, jak drobna przestępczość, alkoholizm, brutalizacja stosunków międzyludzkich i brak bezpieczeństwa. Pod tym względem Miasteczko ze swoimi mieszkańcami odróżnia się na tle niektórych dzielnic Warszawy.

### 4.3 Dzielnicą jako środowisko życia mieszkańców

Mieszkaniec dzielnicy oczekuje realizacji w swoim bezpośrednim otoczeniu podstawowych potrzeb. Są one związane m.in. z poczuciem bezpieczeństwa, komfortu i uczestnictwa. Od dzielnicy oczekuje się także realizacji potrzeb konsumpcyjnych. Dzielnicą, którą wypełniają nie tylko budynki mieszkalne, ale i sklepy, punkty usługowe, apteki, przychodnie, przedszkola i szkoły, kreuje codzienne środowisko życia człowieka. Naturalne jest w związku z tym oczekiwanie dobrego samopoczucia bezpośrednio związanego z uwarunkowaniami miejsca zamieszkania.

Na problem środowiska życia lokalnej społeczności składa się wspólna przestrzeń. Życie „w stadzie” oznacza przyzwyczajenie się do pewnych niedogodności, które trudno jest wyeliminować. Dla wielu mieszkańców istotną sprawą jest cisza i spokój. Zwraca się też uwagę na takie kwestie, jak kultura osobista, empatia, odpowiedzialność czy zwyczajne liczenie się z innymi ludźmi. Z brakiem społecznej aprobaty spotyka się mycie samochodu na ulicy, grillowanie na balkonie, palenie papierosów w oknach, niesprzątanie po swoim psie podczas spacerów itd. Skrajnemu podejściu sprzeciwiła się jedna z dyskusantek na forum: *Kiedy czytam jak mieszkańcy narzekają na krzyżące dzieci, szczekające psy, jeżdżące samochody, alkohol w sklepach, grille na balkonach, czyszczenie ulic itp to chce mi się śmiać. Przecież Wilanów to tylko zwykłe bloki, tyle, że ładniej, ekskluzywniej"wykończone. Jak ktoś chce ciszy i spokoju niech wybuduje sobie domek, najlepiej w lesie. Mieszkanie w bloku wiąże się z pewnymi konsekwencjami, na które narzekanie nie pomoże*<sup>178</sup>.

Problemem związanym ze środowiskiem życia mieszkańców jest z pewnością jego czystość. W głosach niektórych Wilanowian odzywa się krytyka rosnącego zanieczyszczenia publicznej przestrzeni. Wskazuje się przy tym na ewolucję problemu:

<sup>177</sup> V. Ozminkowski, *Siedlisko*, <http://wiadomosci.onet.pl/prasa/siedlisko/3clwm> [19.10.2014 r.].

<sup>178</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/1080> [29.09.2014 r.].

*Chodząc po MW na spacerach zaczynam się go wstydzić. Wprowadzając się tutaj kilka lat temu byłam nim zachwycona. Aktualnie, ilość śmieci (reklamówek, wyrzuconych śmieci w workach pod śmietnikami na alejkach, butelek po trunkach wysokich, butelek z plastiku, papierków) jakie zalegają na trawnikach jest przerażająca. Okolice plaży, trawnik przy Klimczaka w stronę Pałacu Wilanowskiego, aleja RP, trawnik przy Al. Wilanowskiej (przy Sarmackiej !!!!!!!) wołają o pomstę do nieba<sup>179</sup>. Problemem są nie tyle śmieci same w sobie, ale fakt, że nikt ich nie sprząta. Do zabierania pojedynczych worków z wysypującymi się odpadkami nie czują się zobligowane firmy wywożące śmieci, które są odpowiedzialne jedynie z opróżniania kontenerów. Z problemem czystości bezpośrednio związane jest także zjawisko ulotek rozrzuconych na klatkach schodowych i wrzucanych do skrzynek pocztowych. Mieszkańcy zdecydowanie opowiadają się przeciwko tej praktyce. Proponuje się rozmaite sposoby rozwiązania problemu: *Również porozumienie z Poczta (mamy tylko dwie takie w rejonie) i udostępnienie listonoszom jednolitych dla wszystkich klatek schodowych kodów domofonów ułatwiłoby sprawę (serwis może zaprogramować taką opcję) i wyeliminowało niepożądanych gości" a tym samym zwiększyło bezpieczeństwo na osiedlu<sup>180</sup>.**

#### **4.4 Tożsamość mieszkańców Miasteczka i świadomość lokalna**

Pierwszą, charakterystyczną cechą społeczności zamieszkującej Miasteczko jest jej przyjezdny charakter. Miasteczko Wilanów tworzą ludzie, którzy w większości nie urodzili się w Warszawie. Przyjechali do stolicy dopiero w czasie studiów i związali z tym miastem plany na przyszłość<sup>181</sup>. Niewiele, niestety, wiadomo o profilu wykształcenia mieszkańców, ponieważ nie przeprowadzono, jak dotąd, gruntownych badań ankietowych tej problematyki. Ma to duże znaczenie, ponieważ wartości wyniesione ze środowiska socjalizacji pierwotnej (w wielu przypadkach – rodzina ze znacznie mniejszego ośrodka), mieszają się następnie w tyglu stolicy posiadającej już swoisty „styl życia” i narzucającej pewne wzorce grupom przyjezdnym. W skali całego

---

<sup>179</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/4165> [29.09.2014 r.].

<sup>180</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/4306> [29.09.2014 r.].

<sup>181</sup> V. Ozminkowski, *Miasteczko Wilanów – siedlisko lemingów, wrogowie prawicowych mediów*, <http://polska.newsweek.pl/miasteczko-wilanow---siedlisko-lemingow--wrogowie-prawicowych-mediow,94493,1,1.html> [19.10.2014 r.]. Por. T. Sadowski, *Najbardziej słoikowa warszawska dzielnica to*, <http://sloiki.waw.pl/sloiki/najbardziej-sloikowa-warszawska-dzielnica-to/> [19.10.2014 r.]

miasta tworzy się zatem pewnego rodzaju stop społeczny składający się z jednostek i grup z całej Polski, które po przyjeździe do „wielkiego miasta” modyfikują z czasem swoją tożsamość stając się bardziej Warszawianami, niż reprezentantami swoich macierzystych ośrodków.

Dla potrzeb określenia tożsamości mieszkańców Miasteczka została zebrana i przeanalizowana korespondencja mailowa pomiędzy mieszkańcami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Branickiego 20 z okresu od 6 stycznia 2013 roku do 18 sierpnia 2014 roku. Jak wynika z lektury forów dyskusyjnych i korespondencji mailowej, mieszkańcy Miasteczka są bardziej Wilanowianami, niż – Warszawianami. Brak czytelnie przejawianego zainteresowania sprawami stolicy jako całości (nie mówiąc o sprawach kraju) idzie w parze ze wzmożoną aktywnością w bezpośrednim, najbliższym otoczeniu. Wynika to z pewnością z uwarunkowań życia na nowych osiedlach i problemów, jakie rodzą się w relacjach pomiędzy sąsiadami, właścicielami mieszkań a deweloperami czy wspólnotami mieszkaniowymi pomiędzy sobą. Z obserwacji wynika, że mieszkańcy Miasteczka znacznie chętniej interesują się swoim najbliższym środowiskiem życia, na które mogą mieć jakiś realny wpływ. W wyciąganiu kategoriycznych wniosków należy jednak zachować daleko idącą ostrożność. Podstawą oceny zaangażowania mieszkańców w rozwiązywanie lokalnych problemów jest obserwacja forum internetowego, które jednak nie daje pełnego obrazu tego problemu. Przestrzeń internetowa nie dostarcza bowiem wiedzy o mieszkańcach Miasteczka, którzy nie udzielają się na wilanowskich forach dyskusyjnych i nie uczestniczą w odbywającym się tam procesie przygotowywania wszelkich sąsiedzkich inicjatyw.

Pozornie silne zaangażowanie w sprawy czysto lokalne w połączeniu z czasochłonnymi obowiązkami zawodowymi (nierzadko realizowanymi w nadgodzinach<sup>182</sup>) oraz wyzwaniem wychowawczym skutkuje brakiem czasu, jaki mieszkańcy Miasteczka mogliby poświęcić na śledzenie wydarzeń dnia codziennego w kraju i za granicą. Potwierdza to tylko stereotyp, że „lemingi” politycznie kierują się instynktem stadnym, a zbiorową „tresurę” prowadzą media o charakterze lewicowym, które przejawiają rażące upolitycznienie. Najgorszą cechą „lemingów” ma być w tym przypadku brak konfrontowania informacji i ocen odbieranych tylko z jednego źródła

---

<sup>182</sup> W wypowiedzi dla „Newsweeka” makler zamieszkały w Miasteczku deklaruje, że z pracy wraca o godzinie 21. Por. V. Ozminowski, *Miasteczko...*, *op. cit.*, <http://polska.newsweek.pl/miasteczko-wilanow---siedlisko-lemingow--wrogowie-prawicowych-mediow,94493,1,1.html> [19.10.2014 r.].

opiniotwórczego z innymi punktami widzenia i przeciwstawnymi wizjami świata.

Wyniki pierwszej tury wyborów samorządowych pokazują jednak utratę popularności Platformy Obywatelskiej w Miasteczku. W niektórych z komisji wyborczych, znajdujących się na terenie Miasteczka, bezwzględną większość głosów w wyborach do Rady Dzielnicy Wilanowa została oddana nie na PO, a Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów<sup>183</sup>. W Radzie Dzielnicy Wilanowa SMWW zdobyło 7 mandatów przy 11 PO i 3 – PiS. Stowarzyszenie zwiększyło zatem swoją reprezentację z 2 do aż 7 radnych w porównaniu z 2010 rokiem. Świadczy to, z jednej strony, o dążeniu lokalnej społeczności do reprezentowania swoich interesów bez pośrednictwa partii politycznych, z drugiej – o coraz bardziej krytycznym spojrzeniu na rządy PO w skali stolicy i kraju oraz o przełożeniu tych ocen na wybory polityczne w obrębie własnej dzielnicy<sup>184</sup>.

Należy podkreślić, że Miasteczko Wilanów skupia społeczność, która szybko uzyskała cechy pozwalające przypisywać jej indywidualną tożsamość i świadomość lokalną. Sfery te kreują nie tylko warunki życia i problemy czysto lokalne, ale i środki masowego przekazu i komunikacji. Mieszkańcy Miasteczka to przedstawiciele młodego, polskiego pokolenia wychowanego w schyłkowym okresie realnego socjalizmu i początku kapitalizmu. Podlega ono przeróżnym impulsom rozwojowym i uwarunkowaniom.

## 4.5 Formy spędzania wolnego czasu

Popularną formą spędzania wolnego czasu są spacery na terenach zielonych położonych także poza granicami Miasteczka. Źródłem są tutaj przede wszystkim wypowiedzi mieszkańców na forach dyskusyjnych, należy wszakże podkreślić, iż brakuje bezwzględnych danych liczbowych. Wnioski, zawarte w niniejszym podrozdziale opierają się na obserwacji własnej lokalnej społeczności i analizie jej wypowiedzi ustnych oraz w internecie. Bliskość Powsina zapewnia ogromną przestrzeń spacerów, pikników i wycieczek rowerowych. Dużą popularnością cieszy się odbywająca się co roku akcja Move & Plant, której inicjatorem był sam urbanista

---

<sup>183</sup> Wojtczuk M., *Bunt Miasteczka Wilanów przeciwko PO*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,16981094,Lemingi\\_z\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_juz\\_nie\\_glosuj\\_a\\_na\\_PO.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,16981094,Lemingi_z_Miasteczka_Wilanow_juz_nie_glosuj_a_na_PO.html) [26.11.2014 r.].

<sup>184</sup> Por. *Wilanów ma dość Platformy Obywatelskiej*, <http://niezalezna.pl/61497-wilanow-ma-dosc-platformy-obywatelskiej> [26.11.2014 r.].

Miasteczka, Guy Perry. Akcja polega na sadzeniu drzew, krzewów i kwiatów przy wybranych ulicach Miasteczka. Rośliny są fundowane przez samych mieszkańców, którzy mogą je potem nazwać dowolnie wybranym imieniem. Celem Move & Plant jest podniesienie walorów wizualnych Miasteczka<sup>185</sup>.

W czerwcu 2011 roku na Wilanowie otwarto publiczną Plażę Wilanów, która szybko stała się popularnym miejscem spędzania wolnego czasu przez mieszkańców Miasteczka. Niestety plaża natychmiast stała się miejscem całonocnych imprez. Jak można się domyślać, nie spodobało się to okolicznym mieszkańcom. - *W dni weekendowe odbywają się tam imprezy przy głośnej muzyce do godziny trzeciej rano. Moje czteromiesięczne dziecko nie śpi kolejną noc* – skarżyła się jedna z mieszkank<sup>186</sup>. Jest to kolejny dylemat dotyczący sfery wykorzystywania wspólnej przestrzeni w sposób nie do końca uwzględniający potrzeby każdej z zainteresowanych stron.

W lecie 2011 roku na plaży odbywały się imprezy, koncerty oraz pokazy filmów (te ostatnie – nawet w dni powszednie). Kluczowe znaczenie dla ambiwalentnych opinii mieszkańców ma usytuowanie plaży i jej bliskość w stosunku do zabudowań. W głosach krytyki przewija się narzekanie na hałas, który wcale nie kończy się o godzinie 22, ale czasem trwa aż do świtu. Już od swojego otwarcia plaża doczekała się bogatych animacji. Występom artystycznym towarzyszyło często grillowanie i picie piwa (na plaży można spożywać alkohol). Postarano się o zorganizowanie boiska do siatkówki plażowej. Niektórzy z użytkowników wilanowskiego forum internetowego narzekali jednak na jakość jedzenia. Ich zdaniem nie było ono warte swojej ceny. Krytykowali także przeświadczenie usługodawców, iż Miasteczko Wilanów zamieszkują osoby wyłącznie zarabiające powyżej średniej krajowej, a więc – bogatych. Względna zamożność nie uprawnia – zdaniem jednego z dyskutantów – do sprzedawania ludziom towarów dramatycznie niskiej jakości. Internauta oceniał: *Ja naszą plażę postrzegam w dwóch odrębnych warstwach – towarzysko-rozrywkowej i komercyjnej. W warstwie towarzysko-rozrywkowej moje dzieciaki uwielbiają plac zabaw na piachu, a ja cenię krzeselka na piasku, żyjące własnym życiem"boisko do siatkówki, podoba mi się siłownia." Uważam też, że to dobre miejsce dla imprez kulturalnych wszelkiej maści. Teraz przez płatny tor do Buli"możemy gładko przejść do warstwy komercyjnej, która – przybywając z kompletnie innej bajki – pozostawia wiele do życzenia. Otóż za luksusowe pieniądze serwuje się nam przysłowiową Ćhińszczyznę"(z*

<sup>185</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/1552>. Por. <http://e-wilanow.pl/forum/138/4879> [29.09.2014 r.].

<sup>186</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/2759> [29.09.2014 r.].

*całym szacunkiem dla wielowiekowej cywilizacji Państwa Środka). Nie mam nic przeciw łasówce,"ale nie za te pieniądze. Nie mam nic przeciw tym pieniądzom,"ale nie za taką jakość. W efekcie chętnie na plażę wpadam, aby posiedzieć na słońcu, pogadać i dać poszaleć dzieciakom, a jak się już zmęczą, to idziemy na lody i łalą czarną"do pewnej dobrze znanej kawiarni opodal. Bo tam ceny są wprawdzie podobne, ale serwis i produkt kompletnie inne<sup>187</sup>.*

W drugim roku użytkowania plaży pojawił się problem brudnego piasku. Mieszkańcy domagali się jego wymiany. Na inny problem związany z parkowaniem w pobliżu plaży zwrócił uwagę radny Dzielnicy Wilanów, Marcin Puchalski: *Niepodważalny jest fakt, że przy kontynuacji projektu plaża musi być rozwiązany problem parkowania samochodów i utrzymania na tym terenie estetyki tego miejsca. Ja osobiście widzę rozwiązanie wykorzystania ulicy równoległej do ul Klimczaka, która jest ulicą ślepą i daje możliwość parkowania wzdłuż tej ulicy. Dodatkową funkcją parkingu dla Plaży Wilanów może być parking za przystankiem obok cmentarza. W zeszłym roku został wybudowany mostek (który również był elementem kpin niektórych forumowiczów), który ułatwia komunikację pieszą z tego parkingu na Plażę Wilanów nie wspominając już o parkingu za poczta polską. Wg mnie Dzielnica powinna uzgodnić z nowym organizatorem i miastem oznakowanie tych miejsc jako docelowych do parkowania dla klientów Plaży Wilanów na okres trwania projektu. Dodatkowo powinny powstać znaki zakazu parkowania wzdłuż ul. Klimczaka<sup>188</sup>.*

W 2013 roku wyłoniono operatora Plaży Wilanów, którym został właściciel jednej z okolicznych kawiarni. Nowy operator zapowiadał stworzenie bogatej oferty gastronomicznej i kulturalnej dla plażowiczów, a także większą dbałość o czystość plaży. Właścicielem wieczystym gruntu, na którym znajduje się plaża, jest deweloper Polnord. Ponadto podpisał on umowę z operatorem plaży. Ważny obiekt użyteczności publicznej stał się zatem przedmiotem kontaktu pomiędzy dwoma prywatnymi podmiotami gospodarczymi. Konsekwencje były widoczne już w okresie wiosennym 2013 roku, kiedy żaden z kontrahentów nie czuł się w obowiązku, aby posprzątać zalegające na plaży od poprzedniego roku śmieci. Poza tym planowane prace remontowe i konserwatorskie zostały opóźnione w wyniku powracających ataków zimy. Joanna Cyruł, jedna z radnych Dzielnicy Wilanów, komentowała to w następujący sposób: *Już naprawdę nie chcę się pastwić, ale jak sugerowałam w głośnej interpelacji,*

---

<sup>187</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/2581?start=45> [30.09.2014 r.].

<sup>188</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/2581?start=135> [01.10.2014 r.].

*od której ten wątek się zaczął, gdyby to dzielnica podpisała umowę z Polnordem, a potem teren poddzierżawiła operatorowi (a nie organizowała sytuacji, gdzie podpisuje umowę o współpracy z operatorem, a operator dzierżawi teren od strony trzeciej, na którą ani dzielnica, ani operator nie ma wpływu) – to byśmy takich sytuacji uniknęli<sup>189</sup>. Ostatecznie, w wyniku przepychanek pomiędzy Polnord a operatorem plaży, początek prac remontowych przypadł dopiero na czerwiec 2013 roku. Jeszcze w sierpniu tego samego roku, według słów internautów, plaża przypominała plac budowy<sup>190</sup>. Jedna z użytkowniczek wilanowskiego forum wyraziła obawę o bezpieczeństwo bawiących się tam dzieci: *Byłam na placu z dwojgiem dzieci więc logiczne, że bardziej patrzyłam na dwulatka niż na pięciolatkę. Sęk w tym że moja pięciolatka jest za mała na zjeżdżalnię, a lubi zjeżdżać i mimo wszystko próbowała się wspinać... Efekt był taki, że usłyszałam koszmarny wrzask mojego starszego dziecka, które zawisło z nogą w szczelinie próbując się wspinać. To naprawdę świetny obrazek dla matki przerażoną widzieć córkę wiszącą z nogą w górze, która utknęła między szprychami. Na szczęście udało mi się ją wyciągnąć, na szczęście obyło się bez skręcenia czy złamania, ale a na ten plac już nie chodzę. Nie jest bezpieczny. Innych rodziców przestrzegam przed latarnią. Trzeba uważać. Moim zdaniem lepiej byłoby gdyby dorobiono jakieś półpiętra, bo dzieciaki i tak będą się wspinać. To duża atrakcja dla maluchów, ale trzeba by to jakoś bardziej zabezpieczyć<sup>191</sup>.**

Miejscem, gdzie mieszkańcy Miasteczka mogą wybrać się o dowolnej porze roku jest Pałac Wilanowski. Jest on jednym z najważniejszych punktów oferty kulturalnej całego Wilanowa. Instytucja ta co roku bierze udział w Nocy Muzeów oferując bezpłatne zwiedzanie wystaw stałych. Inną, ważną placówką kultury jest pobliski Park Kultury w Powsinie i Muzeum Plakatu w Wilanowie, które regularnie aktualizuje swoje wystawy<sup>192</sup>. Ponadto w Wilanowie organizowany jest Dzień Mieszkańca, składający się m.in. ze wspólnego grillowania, prezentacji własnych wypieków, turniejów sportowych dla dzieci czy konkursów z nagrodami<sup>193</sup>. Wiele imprez dla mieszkańców odbywa się w okresie przedświątecznym<sup>194</sup>. Na stałe do harmonogramu życia kulturalno-rozrywkowego Miasteczka Wilanów weszła także

---

<sup>189</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/2581?start=285> [01.10.2014 r.].

<sup>190</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/2581?start=360> [01.10.2014 r.].

<sup>191</sup> *Ibidem*.

<sup>192</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/3731> [01.10.2014 r.].

<sup>193</sup> <http://www.smmw.org/images/stories/dm2013.jpg> [01.10.2014 r.].

<sup>194</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/4154> [01.10.2014 r.].

praktyka organizowania przez władze Dzielnicy Wilanów Pikników Rodzinnych<sup>195</sup>.

Od wielu już lat organizowane są także Dni Wilanowa i Dzień Dziecka z obszerną ofertą animacyjną dla najmłodszych<sup>196</sup>. Nowa i bardzo atrakcyjna możliwość spędzania wolnego czasu w Miasteczku Wilanów pojawiła się po otwarciu Orlika. Boisko jest miejscem gry nie tylko najmłodszych, ale i osób w dorosłym wieku. Orlik posiada boiska do piłki nożnej, koszykówki i siatkówki<sup>197</sup>.

Nie wszystkie inicjatywy rozrywkowe spotykają się z przychylnym przyjęciem ze strony mieszkańców. Najgorzej jest w przypadku tych projektów, które skutkują czasowym zamknięciem ważnych ulic. Było tak z organizowanym w 2013 roku Pierwszym Warszawskim Maratonem Rollercup, w którym uczestnicy na długim dystansie ścigali się na rolkach. Jeden z mieszkańców tak komentował fakt zamknięcia w związku z Rollercup Alei Rzeczypospolitej: *Efekty zamknięcia Al. Rzeczypospolitej już widać. Organizatorzy chyba nie zdają sobie sprawy, że w Ostoi Wilanów mieszkają ludzie, oczywiście otwarte skrzyżowanie Hlonda z Aleją RP jest kłamstwem, panowie policjanci gonią kierowców dając im jedyną możliwość wyjazdu z miasteczka przez skarpe – a jak wrócić do domu skoro skarpa jest jednokierunkowa? Zdezorientowani kierowcy jeżdżą po chodnikach i ścieżkach rowerowych szukając przejazdu, a gdy w końcu wjadą na Al. RP, szybko orientują się, że dalej też jest zamknięta (szedłem przed kwadrans wzdłuż alei do Almy i widziałem cały sznurek takich kwiatków)'. Zero informacji o objazdach na klatkach schodowych (zawsze, przy każdej imprezie w miasteczku na klatce przynajmniej tydzień wcześniej była informacja), zero objazdów, zero oznakowania gdziekolwiek dalej niż przy alei RP – zwyczajnie mieszkańcy osiedla przy Hlonda oraz Branickiego zostali przez organizatorów olani. Podsumowując: organizacja na poziomie zerowym<sup>198</sup>. Narzekano przede wszystkim na brak wcześniejszej informacji o imprezie i o planach blokady tak ważnej drogi. W kategoriach skandalu odebrano zamknięcie na cały dzień jedynej drogi dojazdowej do osiedli zamieszkałych przez kilka tysięcy mieszkańców. Określono to działanie mianem „odcięcia od świata”. Kompletnym absurdem w ocenie internautów był fakt, iż część zaplecza organizacyjnego maratonu znajdowała się przez pewien czas na terenie jednej ze wspólnot mieszkaniowych. Oskarżano organizatorów o to, że nawet nie*

---

<sup>195</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/4154?start=15> [01.10.2014 r.].

<sup>196</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/3658> [01.10.2014 r.].

<sup>197</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/3026> [01.10.2014 r.].

<sup>198</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/4878> [01.10.2014 r.].



zapytali odpowiednich osób lub organów o zgodę<sup>199</sup>. Pośród innych inicjatyw kulturalno-rozrywkowych w dzielnicy warto wymienić:

- Turniej Kung-Fu;
- Festyn Rodzinny;
- zawody spławikowe;
- poranki teatralne dla dzieci, organizowane przez miejscowe przedszkole;
- Turniej Tańców Polskich;
- Festiwal Chorągwi;
- spotkania z pisarzami, m.in. w ramach Dyskusyjnego Klubu Książki;
- zajęcia artystyczne dla najmłodszych z gry na keyboardzie;
- projekt artystyczny „Image of movement”;
- wystawy cykliczne w Bibliotece.

Wraz z początkiem wiosny bardzo popularną formą spędzania czasu w Miasteczku staje się grillowanie. Mieszkańcy wykorzystują do tego prywatne ogródki, przynależne do lokali mieszkalnych. Wykorzystywane są także patia zlokalizowane wewnątrz nieruchomości. Takie sposoby spędzania wolnego czasu budzą jednak rozmaite reakcje sąsiadów. Niektórym przeszkadzać może nie tylko zapach grillowanych potraw, ale i dym wydobywający się z grilla. Jeden z mieszkańców ocenił w maju 2014 roku: *Ja osobiście jestem pozytywnie nastawiony do tego tematu, pod warunkiem oczywiście że wszystko robi się z głową, tj. do grilla nie lać litrów podpalki z Biedronki; w miarę możliwości mieć grilla z pokrywą, która ograniczy znacznie dymienie i wonności oraz jednak po 22 może się wstrzymać ze śpiewaniem biesiad na balkonie/ogrodku. Więc jeśli będzie kulturka to mi nie będzie raczej nikogo grillowanie przeszkadzać*<sup>200</sup>.

Spora część mieszkańców wyraża natomiast zdecydowany sprzeciw wobec grillowania na balkonie ze względu na uciążliwy zapach pieczonego mięsa. Zwracano uwagę na konieczność uszanowania innych mieszkańców: *Ja nie lubię zapachów cudzej kuchni. Szczerze mówiąc, drażni mnie zapach, który dochodzi z okien kuchennych innych mieszkań, ale nic na to nie poradzę, taka uroda bloku i muszę to znosić, tak samo jak sąsiad musi znosić zapachy z mojego kuchennego okna. To jednak co innego niż*

---

<sup>199</sup> *Ibidem.*

<sup>200</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/138/5453?start=15> [30.09.2014 r.].

*rozpalenie gara z mięsem na balkonie czy w ogródku. Nie wyobrażam sobie sprawienie takiej frajdy"zapachowej sąsiadom, którzy mieszkają wyżej lub z boku*<sup>201</sup>.

Jak widać opisywana forma spędzania wolnego czasu wywołała wśród właścicieli mieszkań w Miasteczku dyskusję. Jest to jednak jeden z charakterystycznych przejawów rozbieżności zdań w sąsiedzkim gronie zamieszkującym osiedla bloków bądź domów wielorodzinnych. Miasteczko Wilanów w żaden sposób nie wyróżnia się pod tym względem na tle innych miejsc w Warszawie.

Od wielu już lat organizowane są co roku Dni Wilanowa, podczas których na uczestników w każdym wieku czeka mnóstwo atrakcji. Zapewnia je bogaty program artystyczny i szereg zabaw dla dzieci. Podczas Dni Wilanowa widoczne jest zaangażowanie mieszkańców Miasteczka. Rokrocznie w Wilanowie organizowany jest także Dzień Dziecka z obszerną ofertą animacyjną dla najmłodszych<sup>202</sup>.

Nowa i bardzo atrakcyjna możliwość spędzania wolnego czasu w Miasteczku Wilanów pojawiła się po otwarciu Orlika, usytuowanego na obszarze Miasteczka. Boisko jest miejscem gry nie tylko najmłodszych, ale i osób w dorosłym wieku. Orlik posiada boiska do piłki nożnej, koszykówki i siatkówki<sup>203</sup>.

#### **4.6 Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów i inne formy aktywności obywatelskiej**

Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów powstało w 2007 roku. Jest pozarządową organizacją skupiającą mieszkańców Przedpola Wilanowskiego. Reprezentuje ją 10-osobowa kapituła, na którą składają się prawnicy, przedsiębiorcy, managerowie, specjaliści od komunikacji oraz pracownicy administracji. Wszyscy członkowie pracujący na zasadzie non-profit. Głównym celem stowarzyszenia jest działanie na rzecz wspólnot sąsiedzkich oraz walka o zachowanie i utrzymanie pierwotnej wizji Miasteczka.

Pierwszym przedstawicielem SMMW, które w 2012 roku liczyło 80 członków, był Stanisław Orzeł. Stowarzyszenie prężnie rozwija swoją obecność w przestrzeni internetowej i mediach. Posiada swoją stronę internetową oraz stronę na portalu społecznościowym Facebook, gdzie na dzień 29 marca 2015 mają niemal 1500

---

<sup>201</sup> *Ibidem.*

<sup>202</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/3658> [01.10.2014 r.].

<sup>203</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/49/3026> [01.10.2014 r.].

polubień. Dzięki takim rozwiązaniom każdy zainteresowany losami Miasteczka mieszkaniec ma dostęp do aktualnych informacji dotyczących działań i inwestycji na jego terenie. Może się także dowiedzieć jak władza odpowiada na postulaty stawiane przez Stowarzyszenie. W 2010 roku SMMW wystawiło własnych kandydatów w wyborach samorządowych, po których Stanisław Orzeł i Katarzyna Radzikowska zostali radnymi dzielnicy Wilanów<sup>204</sup>. Stowarzyszenie zdobyło aż 60% wszystkich głosów w Miasteczku. Pomimo tej aktywności w radzie dzielnicy, Stowarzyszenie nie chce poszerzać swojego politycznego działania na całą Warszawę. 20 maja 2013 roku SMMW wystosowało pismo do Warszawskiej Wspólnoty Samorządowej, w którym zaznaczyło, iż popiera jej działania, ale nie może „angażować się instytucjonalnie w działania WWS o charakterze politycznym”.

W latach 2010-2014 funkcjonuje już trzecia kadencja Rady Dzielnicy Wilanów i w czasie jej trwania Stowarzyszenie zabiega w szczególności o zapewnienie funduszy i rozpoczęcie budowy ulicy Płaskowickiej-bis (Branickiego), jako głównej osi komunikacyjnej Miasteczka w kierunku wschód – zachód, rozpoczęcie i zakończenie budowy na terenie Miasteczka pierwszej publicznej szkoły podstawowej oraz przedszkola, a także zapewnienie, że wszystkie służby miejskie zaczną realizować na jego terenie swoje podstawowe obowiązki. Stowarzyszenie działa na tyle aktywnie, że dzięki jego staraniom władze miasta wykupiły grunt pod budowę publicznej szkoły i przedszkola. Udało się także zakończyć konflikt między deweloperami a miastem, który dotyczył budowy alei Rzeczypospolitej oraz uruchomiono linię autobusową łączącą Miasteczko z węzłem komunikacyjnym Wilanowska<sup>205</sup>.

Stowarzyszenie dba o wspólne dobro wszystkich mieszkańców. Miasteczko wiele mu zawdzięcza. Bez jego interwencji zmiany zachodziłyby jeszcze wolniej. Stowarzyszeniu udało się wywalczyć m.in. budowę chodnika między ulicami Sarmacką i Przyczółkową, nocny autobus, przywrócenie kursowania linii 522 również w weekendy, wiatę na pętli autobusowej, przyspieszenie budowy przedszkola, uporządkowanie ulicy Branickiego. Ponadto w maju na posiedzeniu Rady Dzielnicy Stowarzyszenie podjęło tematy planów wobec działki przy Osi Królewskiej, prac w terenie zewnętrznym Zespołu Szkół przy ul. Wiertniczej, budowy Centrum Sportu Wilanów, drogi łączącej ul. Zdrową i Al. Rzeczypospolitą, aktualizowania strony

---

<sup>204</sup> Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów, <http://www.smmw.org/> [30.05.2014 r.].

<sup>205</sup> D. Nowak, *Leningrad nad Wisłą*, <http://www.politykawarszawska.pl/index.php/article/80> [30.05.2014 r.].

internetowej urzędu o zaplanowane posiedzenia, budowy dróg ewakuacyjnych, realizacji dróg L3 i L4 w rejonie osiedla Arbuzowa Bis-Rzodkiewki, ulicy Branickiego, chodnika wzdłuż ul. Hlonda w kierunku Skarpy Ursynowskiej, zaśmieconych ulic znajdujących się w zarządzie Dzielnicy Wilanów, naprawy nawierzchni ul. Wał Zawadowski, uporządkowania terenów zielonych w pasie drogi ul. Sarmackiej oraz nowych siłowni plenerowych. Stowarzyszenie jest także bardzo zaangażowane w budowę ratusza, centrum handlowego oraz dalszych losów plaży. SMMW regularnie przedstawia swoje stanowisko w sprawie kolejnych zmian i planów. Jest też organizatorem różnych akcji, np. wspólnego podlewania usychających roślin na Placu Miejskim, sprzątania plaży czy sadzenia roślin. Z okazji 5-lecia istnienia SMMW odbył się wspomniany wcześniej Dzień Mieszkańca Miasteczka Wilanów. Przedsięwzięcie powstało dzięki Stowarzyszeniu i przewidywało wiele atrakcji<sup>206</sup>.

Najnowszą, podobną inicjatywą jest powstała w kwietniu 2014 Fundacja Nasze Miasteczko. Jej założycielami są 4 osoby, które na co dzień przebywają w Miasteczku, m.in. mieszkający tam Guy Perry<sup>207</sup>. Fundacja ma na celu dbanie o dobro Miasteczka Wilanów pod względem urbanistycznym, kulturalnym, społecznym, edukacyjnym i sportowym. Jest także otwarta na współpracę oraz oferuje wsparcie dla osób i instytucji, których założenia są zbieżne ze statutem fundacji<sup>208</sup>. Mimo krótkiej działalności fundacji może się ona pochwalić już kilkoma przedsięwzięciami m.in. wspomnianymi wcześniej akcjami Move & Plant (jeszcze w czasie przedfundacyjnym)<sup>209</sup>, oficjalnym sprzeciwem wobec postawienia rzeźby „Piramida hierarchii potrzeb człowieka” Tadeusza Dębskiego na Plaży Wilanów oraz pozbawienia mieszkańców uwzględnionych w planach placów miejskich<sup>210</sup>.

#### **4.7 Głos mieszkańców w internecie (fora, media społecznościowe)**

Należy w pierwszej kolejności podkreślić, iż najwięcej emocji wśród mieszkańców Miasteczka budziła i budzi nadal kwestia niedostatków komunikacyjnych, omówionych już w poprzednich rozdziałach. Właściciele lokali mieszkalnych pozostają

---

<sup>206</sup> Fan Page Stowarzyszenia Mieszkańców Miasteczka Wilanów, <https://www.facebook.com/StowarzyszenieMieszkancow> [30.05.2014 r.].

<sup>207</sup> <http://www.naszemiasteczko.org/o-nas/o-fundacji> [04.11.2014 r.].

<sup>208</sup> <http://www.naszemiasteczko.org/cele/statut> [04.11.2014 r.].

<sup>209</sup> <http://www.naszemiasteczko.org/dzialania/przedfundacyjne> [04.11.2014 r.].

<sup>210</sup> <http://www.naszemiasteczko.org/dzialania/fundacyjne> [04.11.2014 r.].

niezadowoleni z faktu, iż w bezpośrednim sąsiedztwie często brak odpowiedniej drogi dojazdowej, sklepu spożywczego czy innych punktów użyteczności publicznej. Mieszkańcy bezspornie widzą kontrast charakteryzujący relację pomiędzy ideą miasta-ogrodu, a realizacją tej wizji na obecnym etapie rozwoju Miasteczka Wilanów.

W 2009 roku tak mieszkańcy wypowiadali się na temat Miasteczka: *Nie ma gdzie robić zakupów, brakuje szkół, przedszkoli. Mieszkańcy narzekają też na kiepski dojazd do śródmieścia, bo pierwotny inwestor, firma Prokom, sprzedała tereny pod budowę dróg poszczególnym deweloperom, zamiast przekazać je miastu. Pod względem usług i skomunikowania z resztą miasta idealne Miasteczko nie różni się więc zbytnio od peryferyjnych blokowisk<sup>211</sup>. Obietnice beztróskiego życia w Miasteczku Wilanów zdały się być zupełnie inne od rzeczywistości. Jeden z internautów, Tomasz Kuszlejko, pisał: Mam dosyć chodzenia w gumiakach po bułki do jednego z dwóch minisklepików. Deweloperzy sprzedali mi marzenia z folderów. A powstaje blokowisko-sypialnia. Także Stowarzyszenie Mieszkańców nie kryło oburzenia: Co i rusz dowiadujemy się, że planów inwestora znikają kolejne ważne elementy osiedla, np. targ warzywny czy teatr<sup>212</sup>.*

Niedostatki komunikacyjne, wpływające na życie w Miasteczku Wilanów, wylicza jedna z internatek: *Moje zasadnicze wrażenie jest takie: Wilanów najwyraźniej w ogóle nie ma komunikacji w obrębie dzielnicy. Owszem, można stamtąd wyjechać autobusem na Mokotów i dalej, ale przejazd z zachodniej części dzielnicy pod Skarpą w okolice pałacu najwyraźniej wymagałby wyjazdu autobusem poza Wilanów i przesiadki. Innymi słowy, jest to najwyraźniej dzielnica skrajnie ukierunkowana na samochody – samochód jest w Wilanowie niemalże dobrem niezbędnym. A przecież lepiej, gdy jak najwięcej kierowców rezygnuje z poruszania się samochodem w obrębie miasta, a przecież trzeba pamiętać o ludziach, którzy z różnych przyczyn – od słabej koordynacji po paniczny strach przed możliwością zrobienia komuś krzywdy – nie mają zdolności do prowadzenia samochodu<sup>213</sup>. Inne problemy naświetla wypowiedź kolejnego mieszkańca: *Miasteczko Wilanów jest dobrym osiedlem, ale parę rzeczy bardzo denerwuje, a mianowicie: 1. wieczne prowizorki, czyli nadal niezbudowane**

---

<sup>211</sup> T. Malkowski, *Rzeczpospolita...*, op. cit., s. 10.

<sup>212</sup> M. Szczepaniuk, *Miasteczko Wilanów prawie jak wioska*, <http://www.rp.pl/artykul/89442.html?p=1> [27.05.2014 r.].

<sup>213</sup> M. Wojtczuk, *10 lat Miasteczka Wilanów: jak się żyje w Lemingradzie?* [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10\\_lat\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_jak\\_sie\\_zyje\\_w\\_Lemingradzie\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10_lat_Miasteczka_Wilanow_jak_sie_zyje_w_Lemingradzie_.html) [17.09.2014 r.].

w docelowej formie ulice, takie jak Klimczaka czy Branickiego. 2. Brak połączenia z Ursynowem. 3. Brak normalnej komunikacji publicznej! 4. Brak miejsc parkingowych dla rowerów. 5. Zawalenie osiedla samochodami, parkującymi gdzie popadnie, na przejściach dla pieszych, na trawnikach. Może wreszcie władze pójdą po rozum do głowy i zrobią tu strefę płatnego parkowania, zamiast betonować kolejne trawniki<sup>214</sup>. Inni użytkownicy niepokoją się o to, jak Miasteczko przetrwa próbę czasu i jak będzie wyglądać za kilkanaście lat. Zwraca się przy tym uwagę na dość swobodne potraktowanie wizji projektantów, zwłaszcza w sferze zagospodarowania przestrzennego. Akcentuje się nieobecność dostatecznej przestrzeni pomiędzy budynkami, co powoduje odczuwalne wrażenie „ściśnięcia”: *Wyobraźcie sobie Państwo kochani, jak będzie ono wyglądało za następne 10 lat, kiedy te bloki będą zabrudzone, tynk zacznie odpadać a balkony rdzewieć. Przestrzeni między blokami nie ma za wiele, placów nie projektowano, bo – wiadomo – kasa, parków nie ma w ogóle – z tego samego pewnie powodu, zaułków sympatycznych – ani jednego. Miejsce na teatr? Nie ma. A trasy rowerowe są? I tylko ta ogromna świątynia górująca nad resztą jak jaka budowla z kosmosu. Ciężka, ogromna, przytłaczająca<sup>215</sup>.*

Pod artykułami poświęconymi Miasteczku można także spotkać się z krytyką pod adresem zarówno Guya Perry'ego, jak i wykonawców jego wizji, którzy zmodyfikowali wiele pierwotnych założeń. Jak ocenia jeden z internautów (pisownia oryginalna): *Pan Perry tak zaprojektował swoje osiedle, że zapomniał o parkingach wzdłuż ulic. Za to zafundował nam wokół chodników same zielone wyspy, na których kopkę robią pieski. Pan Perry myślał, że to mieszkanie owszem dla bogatych ale tych stać tylko na jeden samochód. (...) A gdzie są parkingi gościnne? Na Sarmackiej jest chińska restauracja, zjeżdżają się tu bufony z całej Warszawy a gdzie parkują? Na zielonych wyspach, krawężnikach a po chodniku przejść nie można. (...) Ponoć planują teraz zrobić jakiś zbiorowy plac parkingowy, taki jak za komuny kiedyś! :) Takich rzeczy się dziś na Zachodzie nie projektuje, albo są podziemne parkingi, parkhausy albo parkuje się samochody w szeregu wzdłuż ulicy. Nic z tego nie jest możliwe w MW! Gratuluje Panie Perry! Piszcie więc jeszcze raz! Zlikwidować te zielone wyspy i stworzyć system oznaczonych (wymalowanych) szeregowych parkingów wzdłuż ulic!<sup>216</sup>.*

---

<sup>214</sup> M. Wojtczuk, *10 lat ...*, *op.cit.*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10\\_lat\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_jak\\_sie\\_zyje\\_w\\_Lemingradzie\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10_lat_Miasteczka_Wilanow_jak_sie_zyje_w_Lemingradzie_.html) [17.09.2014 r.].

<sup>215</sup> *Ibidem*.

<sup>216</sup> M. Wojtczuk, *Miasteczko Wilanów: „Mówię wam, to najlepsze osiedle”*,

We wrześniu 2012 roku mieszkańcy żywiłowo zaprotestowali, kiedy dotarła do nich pogłoska o planowanym otwarciu Biedronki na terenie Miasteczka, która funkcjonuje w zbiorowej świadomości mieszkańców Miasteczka jako „sklep dla biedoty”. Wilanowian nie zachęcała perspektywa niskich cen oraz bliskości sklepu, gdzie mogliby zrobić zakupy spożywcze. Przeraziła ich natomiast wizja zaśmieconej okolicy, której spokój byłby zakłócany przez stereotypowo postrzeganą klientelę Biedronki – miłośników taniego piwa i osoby zaliczane do marginesu społecznego. M. Mańkowski zwraca uwagę na dylemat, rodzący ambiwalentne podejście wielu mieszkańców do problemu obecności w najbliższej okolicy ich mieszkań punktów użyteczności publicznej. Z jednej strony, powszechne wydaje się oczekiwanie dostępności sklepów spożywczych czy innych, podstawowych punktów usługowych. Z drugiej, niektórzy mieszkańcy wychodzą z założenia: „blisko, ale nie za blisko”<sup>217</sup>. Komplikuje się w ten sposób rozmieszczenie małych sklepów, ponieważ np. mało kto chce mieć okna wychodzące na sklep monopolowy. Okna mieszkania wychodzące na boisko szkolne automatycznie mogą zredukować wartość lokalu o 3-5%<sup>218</sup>.

Jednym z najpoważniejszych problemów ostatnich miesięcy jest coraz bardziej realna perspektywa przerw w dostawach wody do Miasteczka. Groźba jest wynikiem przeciągającego się sporu pomiędzy spółką Polnord, uczestniczącą w budowie Miasteczka, a warszawskimi władzami. Polnord wybudował całą infrastrukturę wodociągową odpowiadającą za dostawy ciepłej i zimnej wody dla 12 tysięcy mieszkańców oraz odprowadzanie ścieków i deszczówki. Infrastrukturę tworzą trzy przepompownie, ponad 20 kilometrów rur oraz kanały odprowadzające ścieki. Obecnie rury wykorzystuje Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji doprowadzając wodę i będąc jedynym odbiorcą opłat od mieszkańców.

Na taki stan rzeczy nie zgadza się Polnord domagając się od władz miasta zapłaty 57 mln złotych za prawo dalszego korzystania z infrastruktury i grożąc ograniczeniem dostaw wody. 5 września 2014 roku w reakcji na te zapowiedzi *miejscy hydraulicy* „w późnych godzinach nocnych” *piłami, łomami i nożycami zdobyli wejścia*

---

[http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15970325,Miasteczko\\_Wilanow\\_\\_\\_Mowie\\_Wam\\_\\_to\\_najlepsz\\_e\\_osiedle\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15970325,Miasteczko_Wilanow___Mowie_Wam__to_najlepsz_e_osiedle_.html) [17.09.2014 r.].

<sup>217</sup> M. Mańkowski, *W ekskluzywnym Miasteczku Wilanów nie chcą taniej Biedronki. A inni Polacy? Nie lubią za ścianą „smrodu i hałasu”*, <http://natemat.pl/29943,w-ekskluzywnym-miasteczku-wilanow-nie-chca-taniej-biedronki-ainni-polacy-nie-lubia-za-sciana-smrodu-i-halasu> [18.09.2014]. Por. Redakcja Natemat, *Biedronka koło Twojego domu. Czy byś się zgodził?*, <http://natemat.pl/29863,biedronka-kolo-twojego-domu-czy-bys-sie-zgodzil-waszczym-zdaniem> [18.09.2014 r.].

<sup>218</sup> M. Turek, *Co wpływa na wybór i wartość nieruchomości*, [http://forsal.pl/artykuly/644269,co\\_wplywa\\_na\\_wybor\\_i\\_wartosc\\_nieruchomosci.html](http://forsal.pl/artykuly/644269,co_wplywa_na_wybor_i_wartosc_nieruchomosci.html) [19.10.2014 r.].

do przepompowni miasteczka Wilanów<sup>219</sup>. Przedstawiciele Polnord o sprawie zawiadomili policję, która prowadzi dochodzenie. Urzędnicy domagają się oddania infrastruktury za darmo i powołują się na obietnicę, jaką rzekomo w 1999 roku złożył w tej sprawie Ryszard Krauze, ówczesny prezes Polnordu. Tego rodzaju deklaracjom zaprzecza Piotr Wesołowski, obecny szef spółki. T. Molga w swoim artykule słusznie zwraca uwagę, iż gdyby w tej chwili pękła któraś z rur w Miasteczku, to nie byłoby nawet wiadomo do kogo dzwonić. Polnord już zapowiada, że nawet w przypadku awarii nie będzie się poczuwał do interwencji. Władze z kolei nie są obecnie formalnie zobowiązane do usuwania awarii<sup>220</sup>. Wesołowski zwraca uwagę, iż Polnord nie odnosi obecnie jakichkolwiek korzyści z utrzymywania wybudowanej za pieniądze spółki infrastruktury.

Zaogniająca się sytuacja wywołuje oczywiście reakcję ze strony mieszkańców. W sierpniu 2014 roku wysłali oni pismo do Hanny Gronkiewicz-Waltz kategorię domagając się podjęcia intensywnych działań zmierzających do zakończenia sporu z Polnord. Eugeniusz Bandosz, prawnik reprezentujący sześć wilanowskich wspólnot mieszkaniowych i mieszkańiec Miasteczka twierdzi, iż zakręcenie zaworów z wodą jest mało realne. Wspomnianego scenariusza nie można jednak w pełni wykluczyć<sup>221</sup>. Miasto utrudnia spółce wydawanie uzgodnień do podłączenia infrastruktury w nowych inwestycjach. Konflikt wydaje się typowym dla polskiej rzeczywistości przykładem samowoli władzy i uporu odzeganego się od społecznej odpowiedzialności wielkiego biznesu<sup>222</sup>.

Mieszkańcy, zwłaszcza we wcześniejszej fazie rozwoju Miasteczka, narzekali na powtarzające się kradzieże. Dochodziło do nich także na strzeżonych osiedlach. Krytyka mieszkańców dotyczyła przede wszystkim postawy ochrony oraz policji. Firmy ochroniarskie tradycyjnie twierdziły, iż zobowiązane są tylko do pilnowania porządku na terenie osiedla, a nieustanna obserwacja podziemnych garaży wykracza zaś poza zakres ich obowiązków. Jedna z internetek komentowała w listopadzie 2008 roku: *Co*

---

<sup>219</sup> T. Molga, *Zakładnicy w walce o miliony. Polnord żąda od Warszawy 580 mln zł, 12 tys. mieszkańców Wilanowa grozi odcięcie wody*, <http://natemat.pl/117277,ciepla-woda-dla-leminga> [20.09.2014 r.].

<sup>220</sup> T. Molga, *Zakładnicy...*, <http://natemat.pl/117277,ciepla-woda-dla-leminga> [20.09.2014 r.].

<sup>221</sup> M. Węglewski, *Bitwa o Lemingrad. Problem z polityką ciepłej wody w Miasteczku Wilanów*, <http://biznes.newsweek.pl/problem-z-polityka-cieplej-wody-w-miasteczku-wilanow-newsweek-pl,artykuly,346452,1.html> [20.09.2014 r.].

<sup>222</sup> *Miasteczko Wilanów zaleją ścieki? Duży deweloper grozi ratuszowi*, [http://wyborcza.biz/biznes/1,100896,16513772,Miasteczko\\_Wilanow\\_zaleja\\_scieki\\_\\_Duzy\\_deweloper\\_grozi.html](http://wyborcza.biz/biznes/1,100896,16513772,Miasteczko_Wilanow_zaleja_scieki__Duzy_deweloper_grozi.html) [20.09.2014 r.].



*mam robić? Potykać się o rower w domu w sytuacji, gdy płacę za miejsce parkingowe i tam właśnie jest jego miejsce? Zrobić awanturę w ochronie i administracji? Zgłosić policji kradzież... lampki rowerowej? Absurd, sytuacja bez wyjścia. I naprawdę nie chodzi o ten skradziony przedmiot o niskiej przecież wartości. Chodzi o sam fakt, że to dzieje się niemal pod moimi drzwiami, a do tego o fakt totalnej bezsilności<sup>223</sup>.*

Mieszkańcy narzekają na powszechny w całej Polsce, nie omijający Miasteczka Wilanów problem otwartego ignorowania przez policję lub straż miejską niektórych zgłoszeń, bądź interweniowania po upływie zbyt długiego czasu. W skali całego Wilanowa przestępczość z roku na rok maleje, ale zdaniem niektórych internautów mało komu chce się poświęcać kilka godzin w kolejce na komisariacie, by zgłosić porysowanie karoserii samochodu, skoro i tak sprawca nie zostanie wykryty. Mieszkańcy akcentują jednak, iż na terenie Miasteczka takich przypadków jest bardzo mało. W ich przekonaniu bezczynności policji wobec zgłoszeń np. w sprawie zakłócania ciszy nocnej. Jeden z użytkowników wilanowskiego forum ocenia: *Póki co policja nie za bardzo kwapi się do interwencji, nawet jak już przypadkowo zdarzy się, że jest na miejscu i zostanie im pokazany palcem przypadek i skierowana prośba o interwencję. Odwracanie głowy i robienie wszystkiego, żeby tylko uniknąć żmudnej pisaniny, być może nie dotyczy wszystkich funkcjonariuszy, ale jednak jest na porządku dziennym. Więc tym bardziej trudno mi jest wyobrazić sobie, że patrol chętnie przyjedzie na miejsce zgłoszenia w ciągu 3 minut<sup>224</sup>.*

Kwestia, która przynajmniej raz do roku o podobnej porze wzbudza ogromne emocje mieszkańców Miasteczka to maraton, którego trasa powoduje poważne utrudnienia komunikacyjne w całej dzielnicy. Mieszkańcy wskazujący na swoje całodzienne *odcięcie od świata* w wyniku *fanaberii* władz i organizatorów domagają się wytyczenia innej trasy maratonu np. na obszarze Konstancina. Mimo iż maratony zazwyczaj odbywają się w niedzielę, dla wielu osób ostatni dzień tygodnia to także dzień pracy. Wskazują oni na związane z tym komplikacje: *Ludzie mają swoje zobowiązania, potrzeby, mają pracę, dzieci, zwierzęta, starszych ludzi pod opieką. Ja mogę odpuścić sobie wyjazd na zakupy - ale nie każdy może sobie na to pozwolić. Są ludzie, którzy muszą skorzystać dziś z auta i powinni mieć taką możliwość. Niech stoją w korku – ok, ale niech będzie taka możliwość. A ponownie zorganizowano trasę tak, że*

---

<sup>223</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/542> [29.09.2014 r.].

<sup>224</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/4305?start=15> [29.09.2014 r.].

na MW nie dało się wjechać<sup>225</sup>. Zwraca się przy tym uwagę, że większość zachodnioeuropejskich stolic posiada rozwiniętą komunikację zbiorową w postaci gęstej sieci metra. W wysokim stopniu odciąża to ruch uliczny podczas masowych imprez. Warszawa niestety dopiero swoje metro rozwija.

Ogromną popularnością cieszy się wątek wilanowskiego forum, w którym mieszkańcy zamieszczają zdjęcia dokumentujące przypadki nieprzepisowego parkowania samochodów w sposób utrudniający poruszanie się pieszym i kierowcom<sup>226</sup>. Brak wyobraźni i liczenia się z innymi ludźmi skutkuje parkowaniem na zakazach, miejscach dla niepełnosprawnych, w pobliżu lub bezpośrednio na przejściach dla pieszych. Blokowane są ścieżki rowerowe. Często zdarza się zastawienie kilku samochodów przez jeden, pozostawiony w sposób nieprzepisowy. Warto podkreślić, że w takich sytuacjach straż miejska niejednokrotnie odmawia interwencji. Tłumaczy to faktem, że pojazd znajduje się na drodze wewnętrznej podlegającej władzy zarządcy, a nie – służb porządkowych. Coraz poważniejszy staje się problem „dzikiego parkowania”. Sprawa budziła i budzi nadal ogromne emocje, wyeksponowane chociażby w cytowanej wypowiedzi: *I jeszcze jedno, tu nie chodzi o złą wolę posiadaczy samochodów, a o ich wygodnictwo, ignorancję dla prawa oraz krótkowzroczność. Są jeszcze miejsca w MW, oddalone od Sarmackiej i Kazachskiej, gdzie można prawidłowo zaparkować auto ale wiązałoby się to z kilkusetmetrowym spacerem do domu. Zwycięża jednak zawsze opisana wyżej mentalność, „auto ma być pod moim oknem”, nieważne, że zaparkowane nawet na drzewie. Tego chamstwa nie wypłewimy skutecznie niczym innym niż słupkami*<sup>227</sup>. Problem braku parkingowej przestrzeni dotyczy także Plaży Wilanów, gdzie ludzie parkują na trawnikach, chodnikach czy pomiędzy krzewami<sup>228</sup>.

Wątki poświęcone problemowi parkowania aut w Miasteczku Wilanów cieszą się w całej sekcji „drogowej” wilanowskiego forum najwyższą popularnością. Świadczy to nie tylko o tym, iż większość gospodarstw domowych jest zmotoryzowana, ale i o ogromnej roli samochodów w życiu współczesnych rodzin. Kwestia parkowania to dla wielu temat, na który warto poświęcić regularnie kilka godzin w tygodniu. Z drugiej strony, ciągnące się właściwie już od przekazania pierwszych mieszkań w Miasteczku

---

<sup>225</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/5921> [29.09.2014 r.].

<sup>226</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/3526> [29.09.2014 r.]. Por. <http://e-wilanow.pl/forum/137/1411> [29.09.2014 r.].

<sup>227</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/995> [29.09.2014 r.].

<sup>228</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/3697> [29.09.2014 r.].

problemy z parkowaniem wymownie świadczą o tym, że realizatorzy zabudowań nie przewidzieli odpowiedniej liczby miejsc parkingowych czy ich racjonalnego usytuowania.

Słusznie akcentując głosy krytyki mieszkańców w różnych sprawach, warto także przyjrzeć się wypowiedziom, w których mieszkańcy podkreślają zalety Miasteczka Wilanów. Mieszkańcy chwalą sobie otwartość, dużą liczbę terenów do spacerów, biegania i przejażdżek rowerowych. Akcentują bliskość Powsina, gdzie można zorganizować piknik. Przewijają się głosy pochwalające niską, nieprzytłaczającą zabudowę. Inny z internautów pozytywnie ocenia kwestię bezpieczeństwa, deklarując, iż nie słyszał o przypadku napadu bądź pobicia. Zwraca poza tym uwagę na rosnącą liczbę lokali gastronomicznych utrzymujących wysoki poziom menu i obsługi klienta. Mieszkańcom podoba się brak natarczywych, wielkich billboardów, które zdominowały centrum. Wielu mieszkańców podkreśla niespotykany gdzie indziej poziom kapitału społecznego, wzajemnego zrozumienia i zaufania pozwalającego na podejmowanie wspólnych działań i zbiorową walkę w obronie swoich interesów: *A ja lubię Miasteczko za społeczność, którą powoli sobie tu budujemy. Mamy \$woje sprawy"i potrafimy się organizować, żeby je popychać. Potrafimy wspólnie wywierać presję lokalną na samorząd i firmy. Potrafimy - mimo różnic zdań - dyskutować i znajdować konsensus. W Miasteczku realizujemy swoją indywidualność zaprzęgając swoje osobiste talenty do wspólnego działania. Oczywiście trochę idyllizuję i zdarzają się też tutaj sytuacje ęo polsku normalne!" Mam jednak wrażenie, że tu jest ich jakby mniej niż przeciętnie; że mieszkańcy wierzą we wspólną moc sprawczą i ta wiara przenosi jeśli nie góry, to chociaż pagórki i jeśli nie zawsze, to choć czasami<sup>229</sup>.*

## 4.8 Lokalne problemy i skargi mieszkańców

Nieocenionym źródłem wiedzy na temat opinii i skarg mieszkańców jest utrzymywana w formie elektronicznej korespondencja. Pozwala ona poznać w bezpośredni sposób opinie mieszkańców. Szczere głosy mieszkańców podnoszą realne problemy, z którymi na co dzień mierzą się mieszkańcy Miasteczka Wilanów.

Przez wiele tygodni z poważnym problemem zmagali się członkowie wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Branickiego 20. W grudniu 2012 roku w wyniku awarii sieci

---

<sup>229</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/3381> [29.09.2014 r.].

wodociągowej po raz pierwszy zostały zalane piwnice i garaże. Pierwsza z awarii miała miejsce dwa tygodnie przed świętami, druga – podczas świąt. Awaria doprowadziła do uszkodzenia wind w blokach i skutkowałą trwającą dwie noce i jeden dzień przerwą w dostawach bieżącej wody. Nie działało także centralne ogrzewanie. Jedna z mieszanek narzekała w korespondencji mailowej: *Natomiast zostaliśmy bez wody i ciepła dwie noce i jeden dzień. Większość z nas ma dzieci, chodzi do pracy i takie rzeczy uniemożliwiają nam mieszkanie i normalne funkcjonowanie.* W dalszej części listu pani zamieszkała przy ul. Branickiego 20 narzeka na brak należytej reakcji ze strony zarządcy - firmy Larix. Jako przyczynę awarii podano początkowo osunięcie ziemi za blokiem, która zniszczyła rury kanalizacyjne, doprowadzając do wybitcia wody na poziomie piwnic i garaży. W korespondencji pojawiło się przypuszczenie, iż do awarii doprowadził wzmożony ruch ciężarówek w okolicach bloków, co w połączeniu z podmokłym gruntem doprowadziło do osunięcia i zalania. Powtarza się krytyka pod adresem firmy Larix, której skuteczna interwencja zajęła aż trzy tygodnie. Mieszkanka podsumowuje: *Jednocześnie chciałabym zwrócić uwagę na zniszczenia, które podczas awarii powstały i powstaną. Ściany są bardzo zawilgocone, nie zwykłą wodą tylko ściekami. Zalane są też windy i cały garaż. Chciałabym, żeby Państwo nie zostali obojętni na te zniszczenia. Gwarancja kończy się za parę miesięcy i teraz musimy zmusić winnych do usunięcia wszystkich szkód. Jeśli tego nie zrobimy to będziemy musieli je usunąć na własny koszt. Nie pozwólmy na to, żeby nasz budynek miał takie problemy jak Aura Park, gdzie jest grzyb i ciągle wysadza ściany.*

Pomijając niekompetencję zarządcy i opieszałość podmiotu odpowiedzialnego za naprawę instalacji odpływowej, sytuacja ta pokazuje, że nie wszystkie tereny w Miasteczku posiadały odpowiednie warunki do zabudowy. Już w czasie budowy Miasteczka wielokrotnie zwracano uwagę na to, że grunty są podmokłe, co może rodzić poważne problemy już po odbiorze budynków i oddaniu mieszkań do użytku. Jedną z konsekwencji zalania był w tym przypadku grzyb na ścianach klatki schodowej, który pojawił się po kilku dniach.

Członkowie wspólnoty przy ul. Branickiego 20 zaplanowali nadzwyczajne spotkanie wspólnoty mieszkaniowej w trybie pilnym. Na zebraniu przeprowadzono dyskusję w sprawie zmiany zarządcy i ewentualnego wejścia w spór sądowy z firmą Larix w przypadku, gdyby ta nie była w stanie lub nie chciała rozwiązać problemu. Opisywana sytuacja ujawniła także kolejny problem związany z Polnord. Wykonawca całości instalacji wodociągowych na osiedlu uznał, iż usunięcie awarii nie leży

w obszarze jego kompetencji i nie chciał partycypować w kosztach. Pojawiły się nawet propozycje przekazania tematu do mediów: *Polnord będzie miał w nosie straszenie sądami, urzędami. On już toczy wojnę z miastem na wielu frontach, więc kolejny drobny front nie zrobi na nim wrażenia. Tylko media mogą być katalizatorem działań, artykuł że MW tonie w szambie"bo Polnord nie dba o kanalizację może być jedyną dźwignią do ruszenia Polnordu bo taka antyreklama może trochę zabość Działy Sprzedaży deweloperów m.in Fadesy Prokom. Jestem przekonany że temat można sprzedać jako globalny problem MW, bo prawda jest taka że jakby awaria dotyczyła innego odcinka kanalizacji to pewnie problem dotyczyłby wielu osiedli.*

Ostatecznie naprawy kanalizacji na problematycznym odcinku podjęto się MPWiK, którego podwykonawca zrealizował prace. Polnord poinformował, iż nie czuje się w jakikolwiek sposób związany ze wspólnotą przy ul. Branickiego 20 i jest nieodpowiednim adresatem roszczeń.

22 stycznia 2013 roku budynek oglądał Inspektor Urzędu Nadzoru Budowlanego. Obchód dotyczył stanu technicznego budynku i instalacji wodociągowej po awarii. W spotkaniu uczestniczyli pracownicy Larix, którzy nie byli w stanie udzielić wyczerpujących odpowiedzi na temat stanu technicznego instalacji. Inspektor natrafił w garażach, na nieuzasadnione z punktu widzenia użytkowego, instalacje wodociągowe. Zarządca budynku nie był w stanie wyjaśnić, do czego służy ta instalacja. Podczas rozmów z inspektorem i Larix okazało się, iż awaria w cztery tygodnie po jej wystąpieniu wciąż jest usuwana i likwidowanie jej skutków potrwa jeszcze przynajmniej miesiąc. Teren awarii rur oszacowano na ok. 40 mkw. Okazało się także, że pracujący przy usuwaniu awarii sprzęt korzysta ze źródła zasilania znajdującego się w budynku. Za zużytą energię elektryczną zapłaci zatem wspólnota, niezależnie od faktu czy naprawa została dokonana w okresie gwarancji, a awaria nie była winą mieszkańców. W korespondencji powtarzają się zarzuty pod adresem Larix: *A zatem ciekawe jest jak można dobrze zarządzać nieruchomością nie mając samemu dokładnej wiedzy co dzieje w administrowanej nieruchomości oraz prowadząc politykę braku informacji co do stanu faktycznego, wprowadzając mieszkańców w błąd poprzez oszukiwanie lub zatajanie prawdy o awariach, które pozbawiały nas podstawowych mediów wielokrotnie a także nie wspominając o kosztach wynikłych dla nas z tego tytułu, mimo, że my jako mieszkańcy nie jesteśmy odpowiedzialni za awarię, a ponadto do sprawnego wyjaśniania spraw związanych z utrzymaniem naszej nieruchomości mamy powołanego Administratora w podmiocie firmy LARIX!?*

Podczas kontroli natrafiono na szereg usterek o mniejszej wadze. Należały do nich m.in. zepsuta brama wjazdowa do garażu, niesprawna furka, nieszczelność niektórych rur i grzyb na klatce schodowej. Członkowie wspólnoty zaplanowali z reprezentującym ich prawnikiem, spotkanie z przedstawicielami Larix. Według oceny inspektora, gdyby zarządca znał stan techniczny budynku i dysponował wiedzą w zakresie rozkładu odpowiedzialności za awarie, to najprawdopodobniej byłyby usuwane znacznie szybciej i sprawniej. Zdaniem mieszkańców wspólnoty przy ul. Branickiego 20 opieszałość Larix może także rodzić ryzyko związane z upływem okresu gwarancji budynku i jego instalacji. Może to powodować konieczność ponoszenia przez wspólnotę kosztów następnych napraw, jeżeli wady nie zostałyby odpowiednio wcześniej wykryte. Co jeszcze bardziej interesujące, inspektor poinformował członków wspólnoty, iż koszty wszelkich mandatów (nakładanych w przypadku szkód dla otoczenia) wynikających z niesprawnych instalacji będzie ponosić wspólnota mieszkaniowa. Mieszkańcy nie kryli oburzenia: *W następnych krokach będziemy chcieli przedstawić Państwu plan zmian na lepsze, ponieważ uważam, że dosyć już tego zbywania nas, niegospodarności oraz narażania nas na nieprzyjemności ze strony organów nadzoru oraz dodatkowe koszty teraz i w przyszłości. Zaslugujemy na przyzwoite usługi, by nasza nieruchomość była dla nas spokojnym miejscem zamieszkania, oraz na stan budynku wywołujący nasze zadowolenie zamiast niesmaku. Najważniejsze byśmy mieli wpływ na zarządzanie naszym budynkiem, byśmy mogli mieć wpływ na jakość usług świadczonych dla mieszkańców.* Co ciekawe, Larix jako zarządca został wpisany w aktach notarialnych podpisywanych przez mieszkańców w chwili zakupu nieruchomości. Zmiana zarządcy wymagała, zachowania tej samej, notarialnej formy. Dobrym dowodem nieufności pomiędzy mieszkańcami a Larix jest fakt, że na propozycję umówienia notariusza przez zarządcę wspólnota zareagowała w jednoznacznie negatywny sposób. Obawiano się, iż notariusz umówiony przez Larix zwyczajnie się nie pojawi, co odbierze możliwość przeprowadzenia jakichkolwiek zmian. Usługi dotychczasowego administratora oceniono w następujący sposób: *W mojej opinii Larix nie wywiązuje się należycie z najprostszych czynności administracyjnych związanych z opieką nad Naszym osiedlem, jak: niedopilnowanie kwestii związanych z awarią instalacji wod-kan (przez którą byliśmy pozbawieni mediów w czasie zimy), nie panowanie nad działalnością ochrony, nad zachowaniem czystości w budynku i na patio (Mieszkańcy skarżą się na brud na klatkach, alejki nie są należycie odśnieżane) czy nie usuwanie bieżących awarii*

*(np. ciekące od tygodni rury w garażach). Ale są o wiele poważniejsze aspekty związane z działalnością Larixu.* Dalej następuje opis nie do końca jasnych kwestii z udziałem zarządcy. Dotyczą one m.in. zadłużenia wspólnoty przy ul. Ledóchowskiej. Mieszkańcy dostrzegli znacznie poważniejsze zjawisko. Larix w momencie odbioru nieruchomości do użytku przejął w zarząd budynki przekazane firmie przez dewelopera Robyga odgrywającego w tym przypadku rolę partnera w interesach. Mieszkańcy stwierdzili, że Larix celowo opóźnia zgłaszanie Robygowi napraw gwarancyjnych, co może mieć swoje nieformalne podłoże. Zwracano także uwagę na zmniejszenie liczby osób sprzątających, co negatywnie odbiło się na częstotliwości sprzątania klatek schodowych i odśnieżania alejek, ale nie obniżyło czynszu. Podobna uwaga dotyczyła zatrudnienia nowej firmy ochroniarskiej pobierającej miesięczne wynagrodzenie niższe o 2500 złotych. Wybór nowego zarządcy motywowano także trwającym wobec prezesa Larix postępowaniem w sprawie odebrania licencji zawodowej w związku z rażącymi uchybieniami, jakich się dopuścił w zarządzaniu nieruchomościami położonymi przy ul. Ledóchowskiej. Co ciekawe, Larix w lutym 2013 roku nie przekazał wspólnocie przy ul. Branickiego 20 informacji o zakończeniu prac związanych z usuwaniem awarii. Wspólnota wystąpiła zatem do zarządcy z wnioskiem o przesłanie szczegółowego sprawozdania dokumentującego wszelkie działania zarówno Larix, jak i podwykonawcy MPWiK.

Awaria i związane z nią następne problemy doprowadziły jednak także do wzrostu świadomości mieszkańców i ich zainteresowania sprawami wspólnoty. Niektórzy z nich podkreślają, iż byli dotąd przyzwyczajeni do standardów spółdzielni mieszkaniowych wyrażających się w braku wpływu lokatorów na sprawy nieruchomości. Dopiero awaria, która dotknęła bezpośrednio ich rodziny, uświadomiła mieszkańcom, że muszą sami wziąć odpowiedzialność za budynek i podjąć jakieś decyzje.

Innym problemem, jaki się pojawił, był przeciekający strop jednego z garaży. Przyczyną był prawdopodobnie wadliwie wykonany strop, który zaczął przeciekać w warunkach zimowych, kiedy na wyższy poziom podziemnego parkingu wjeżdżały samochody z ośnieżonymi oponami. Mieszkańcy zgłaszali usterkę przez blisko rok nie doczekawszy się skutecznych działań. Ponownie narzekano na niekompetencję pracowników zarządcy, a także na niewłaściwe podejście ze strony Robyga. Problem wynikał prawdopodobnie z niepodłączonych przez dewelopera pomp służących do odpompowywania nadmiaru wody.

W wyniku powtarzających się problemów, przeprowadzono ankietę<sup>230</sup>, której wyniki były miazdzące dla dotychczasowego zarządcy. 27% właścicieli mieszkań wzięło udział w głosowaniu, w którym niemal jednomyślnie opowiedziało się za zmianą administratora oceniając bardzo negatywnie jego dotychczasowe usługi. Frekwencja świadczy o tym, że aktywne zaangażowanie w sprawy bezpośredniego otoczenia wykazuje wciąż niewielki odsetek mieszkańców. Decyzje podejmują tylko ci wykazujący aktywność. Równoległe ze zmianą zarządcy wyłoniono także nowy skład zarządu wspólnoty. Zwracano bowiem wcześniej uwagę, iż dwóch członków zarządu to pracownicy Robyga. Zdaniem mieszkańców rodziło to trudny do zaakceptowania konflikt interesów.

Kolejnym tematem dla wspólnoty mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Branickiego 20 był lokalny plac zabaw. Należy się domyślać, że ta kwestia miała istotne znaczenia dla mieszkańców, spośród których wielu posiada dzieci w wieku przedszkolnym bądź wczesnoszkolnym. W lutym 2013 roku mieszkańcy wysłali do dewelopera podpisaną przez 96 osób petycję dotyczącą przebudowy istniejącego placu zabaw. Deweloper udzielił pozytywnej odpowiedzi i zobowiązał się do realizacji zmian na własny koszt. Zadaniem wspólnoty było przedstawienie własnego projektu zmian na placu zabaw. Podstawowym celem inicjatywy była taka przebudowa placu, by poszczególne jego elementy nie stwarzały zagrożenia dla zdrowia bawiących się tam dzieci. Podstawowym problemem było nie do końca przemyślane, a przyjęte na etapie realizacji założenie, że plac zabaw ma zostać postawiony na metrowym podwyższeniu w stosunku do otaczającego terenu. Na absurd sytuacji zwracali uwagę w swojej korespondencji mieszkańcy: *Za błędy kochani słono się płaci. Plac zabaw to nie scena koncertowa, ani teatralna żeby robić go na metrowym podwyższeniu. Na Boga czegoś takiego nie ma w całej EUROPIE!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!! Rozmawiałam z wykonawcą tegoż obiektu i zrównanie go z ziemią jest tu najtańszą z opcji. Sam wykonawca pukał się w głowę gdy to robił i mówił że będą z tego same problemy.*

Podczas dyskusji mieszkańców błyskawicznie narodziło się kilka przeciwstawnych koncepcji zmian. Osiągnięto jednak konsensus wyrażający się w przekonaniu, iż należy jak najszybciej wprowadzić zmiany przy współpracy z deweloperem. Koncepcja „zrównania placu z ziemią”, rozumiana jako zniwelowanie

---

230

<https://docs.google.com/spreadsheet/ccc?key=0AiJw7uyCcjTxdGtjQ2h3bjVMdGdEMIU5bl9sdmpwUmc>  
[24.09.2014 r.].



różnicy poziomów, budziła krytykę. Jedna z mieszkanki pisała: *Zrównanie istniejącego placu zabaw z ziemią oraz wybudowanie zupełnie nowego wiąże się z kolejnym projektem architektonicznym, kolejną akceptacją wydziału architektury gminy i wszystkich kolejnych służb oraz potężnymi kosztami dziesiątek tys. złotych. Nie oszukujmy się taka zmiana to koszty projektu, przebudowy z użyciem ciężkiego sprzętu (plac na podwyższenie i murek z żelbetu) nie mówiąc o tym, że nie wiemy czy usytuowanie naszego placu zabaw na podwyższeniu nie wiąże się z jakimiś instalacjami technicznymi budynku. Żądajmy ulepszeń i napraw, ale w rozsądnym zakresie. Firma Robyng zgodziła się zmodyfikować trochę plac zabaw, żeby był bezpieczny. Jednak na pewno nie zgodzi się zrównać go z ziemią. Cała kwestia rozbijała się nie tyle o nie pasujący do okolicy wygląd placu, ale o jego funkcjonalność i bezpieczeństwo bawiących się dzieci. Przedstawiono np. koncepcję stopniowego wyrównania różnicy poziomów i postawienia tam zjeżdżalni, tak aby za jednym razem rozwiązać problem i stworzyć nowe atrakcje dla pociech. Zwracano uwagę, iż zbyt drastyczne zmiany będą kosztowne i mogą spowodować odmowę ze strony dewelopera. Dodając do tego kwestię załatwiania od nowa niezbędnych pozwoleń, sąsiedzka wspólnota zgodziła się na to, by zmiany miały ograniczony charakter. Jeden z mieszkańców dodał: *Żeby maksymalnie zwiększyć bezpieczeństwo bawiących się na nim dzieci należałoby zrównać go z ziemią. Jest to rozwiązanie, które popieramy, ale rozumiemy, że jest ono jednocześnie mało realne (za względu na koszty, czasochłonność i inne utrudnienia). Dlatego zaproponowane przez Państwa: wymiany podłoża, zaokrąglenie i pozbycie się drzazg z obicia piaskownicy, wyregulowanie furtki-zdecydowanie popieramy. Naszym zdaniem murek nie powinien być przycięty, ponieważ może on wtedy zainteresować jeszcze większą ilość dzieci do wspinania się i chodzenia po nim. Pomalowanie go farbą tablicową to niepotrzebne zachęcanie dzieci do malowania kredą na patio, co estetycznie nie wygląda. Jeżeli mielibyśmy zdecydować się na obłożenie go drewnem, to poprosimy aby było zaimpregnowane lepiej niż balustrady balkonowe, bo inaczej nie będzie to się dobrze prezentować po jednym sezonie.**

Różnice zdań zrodziły konieczność przeprowadzenia ankiety wśród członków wspólnoty, dotyczącej placu zabaw. Pojawiła się idea zakupu trampoliny z siatką i zjeżdżalni. Pomysłodawcy zdecydowali się przeprowadzić ankietę. Szybko pojawiły się głosy, iż teren wspólnoty zamieszkują nie tylko osoby z dziećmi i przydałoby się wypracować takie rozwiązanie, które byłoby właściwe dla wszystkich. Oprócz zmian na już istniejącym placu zabaw, pojawiła się koncepcja zorganizowania niewielkiego placu

w patio oddzielającym nieruchomość nr 20 od budynku nr 18. Głosy niektórych sąsiadów akcentowały pragnienie ciszy i spokoju: *Mili Państwo, nie róbmy przedszkola z naszego patio. Maciej słusznie napisał, jest duży teren NASZ teren do zagospodarowania pomiędzy budynkami. Jeśli mamy już budżet to wydajmy pieniądze na ogrodzenie tamtego terenu i tam zróbmy plac zabaw. I tak prawie 50% naszego patio to plac zabaw. (...) nie każdy ma dzieci i część osób chce w spokoju po pracy posiedzieć na balkonie lub przy otwartym oknie i najzwyczajniej w świecie odpocząć. To nie miesiąc, a co najmniej 3 miesiące lub cztery licząc od czerwca do września, trampolina ma odpowiednie gabaryty, w tym wysokość. Nasze patio jest naprawdę małe i studnia powoduje, że odgłosy radości i nawoływania rodziców się bardzo tłiosą.*" Sąsiedzi posiadający okna wychodzące na patio argumentowali, iż wewnątrz niego nie ma warunków dla zabaw z użyciem trampoliny. Co więcej, 100 metrów dalej jest duży plac zabaw i tam dzieci powinny się bawić. Jedną ze zwolenniczek ustawienia trampoliny w patio została zapytana czy ona chciałaby, aby przy jej oknach ustawiono trampolinę i spędzono tam tłum okolicznych maluchów. Pomysłodawczyni w swoim długim liście do wspólnoty odpowiedziała: *Jeżeli nie podoba się państwu pomysł z trampoliną możemy organizować aerobik i taniec z muzyką dla dzieci na terenie patio, w końcu jak widać głośna muzyka i niekontrolowane rozmowy w godzinach nocnych są tolerowane przez mieszkańców, więc nie widzę problemu w robieniu tego typu zajęć lub dyskotek dla dzieci między godzinami 7.00 do 22.00. Te godziny nie łamią przepisów, a skoro ma nie być placu zabaw to jak widać rodzice na pewno będą mieli wiele pomysłów na bezinwazyjne zagospodarowanie terenów zielonych naszego patio tak, aby dzieci były zadowolone. Ostatecznie, za zakupem trampoliny opowiedziało się 69 osób, co stanowiło wystarczającą większość dla postanowienia o zakupie i rozłożeniu sprzętu.* Przeciwnicy pozostali przy swoich argumentach dotyczących kwestii nieprawdopodobnego hałasu, jaki panuje wewnątrz patio, a także na „efekt studni” powodujący potęgowanie dźwięków. Jak widać część skarg i sporów w przypadku tej wspólnoty to zwyczajne spory sąsiedzkie na temat wykorzystania wspólnej przestrzeni, które byłyby akceptowalne dla wszystkich.

Na posiedzeniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej dnia 28 czerwca 2013 roku zaprezentowano wyniki ankiet. Więcej głosów zostało oddanych na korzyść zwolenników pomysłu z trampoliną. Zapowiedziano, iż w najbliższym czasie zostanie przedstawiona wspólnocie oferta zakupu sprzętu dla dzieci, który zostanie sfinansowany ze środków całej wspólnoty. W tym celu miała zostać wyznaczona

specjalna składka na dodatkowe wyposażenie placu zabaw na patio. Taki obrót sprawy spotkał się ze oburzeniem ze strony przeciwników pomysłu zmuszonych nie tylko do zaakceptowania głośnej zabawy dzieci, ale i współfinansowania tego pomysłu.

Na kolejnym posiedzeniu zarządu wspólnoty dnia 19 lipca podjęto decyzję o wstrzymaniu realizacji inicjatywy z trampoliną wskutek nie otrzymania wyników ankiety oraz nie odebrania formalnego wniosku w opisywanej sprawie.

Spore emocje wśród członków wspólnoty przy ul. Branickiego 20 wzbudziły plany budowy nowego parkingu, który miałby być usytuowany pomiędzy numerami 18 a 20. Narodził się na tle tej sprawy konflikt pomiędzy wspólnotami z ul. Branickiego 18 i 20. Mieszkańcy pierwszej z wymienionych wspólnot skarżyli się na brak miejsc parkingowych i byli zainteresowani budową parkingu, który wypełniłby przestrzeń pomiędzy tymi nieruchomościami. W odpowiedzi usłyszeli zdecydowany sprzeciw ze strony członków wspólnoty z Branickiego 20. Jedną z mieszkanków oceniała plany budowy parkingu w następujący sposób: *Moim zdaniem zamiast parkingu pomiędzy Branickiego 18 i 20 powinny znaleźć się drzewa lub inne rośliny. Mogłyby się też tam pojawić jakieś ławki/stoliki tak jak jest to rozwiązane na osiedlu Ostoja Wilanów. Uważam, że i tak jest już dość betonu wokół nas. Zieleni jest zdecydowanie zbyt mało. A ten odcinek między blokami mógłby być fajną, otwartą, wspólną przestrzenią. Poza tym parking pod oknami oznacza nieco zwiększony hałas. Gdybym była właścicielką ogródka nie chciałabym wdychać aromatycznych spalin i mieć widoku na samochody.* Perspektywa budowy parkingu spotkała się z krytyczną reakcją ze strony właścicieli ogródków położonych od strony ul. Branickiego 18. Zwracali oni uwagę, iż w planach dewelopera przestrzeń była przewidziana co najwyżej pod drogę wewnętrzną, a nie parking. Inny z mieszkańców pisał m.in. o tym, iż istnieje możliwość taniego wynajęcia miejsc postojowych bez potrzeby budowania kolejnego parkingu. Pojawiła się obawa, iż miejsca i tak byłyby zajmowane przez pracowników pobliskich biurów, bądź służyły osobom odwiedzającym okolicę w weekendy. Właścicielom ze wspólnoty nr 18 sugerował wykupywanie najpierw miejsc parkingowych, a następnie kupowanie samochodów. Ten sam mieszkaniec pisał ponadto: *Jestem bardzo ciekaw czyj to jest pomysł? Jeśli ktoś życzy sobie betonu to zapraszamy do Centrum! Większość z nas specjalnie po to przeprowadziła się na Wilanów, żeby mieszkać w mieście poza miastem jak niektórzy to określają. Jesteśmy zieloną enklawą w mieście i życzę sobie osobiście, żeby tak pozostało, i myślę, że jest to wola większości spośród nas! Zagospodarujmy te tereny dodatkową zielenią i parkową zabudową, pamiętając równocześnie, że te tereny*

stanowią również drogę przeciwpożarową. Nie zamierzam inwestować w parking pod swoim oknem, nie zamierzam oglądać tam aut i wachać oparów paliwa. Nie zamierzam tam parkować i nie zamierzam za swoje pieniądze kupować niekiedy takiej możliwości. Po pierwsze nie stać mnie na to, po drugie gdybym miał i tak bym nie chciał przeznaczać pieniędzy na ten cel. Nie zrobiliśmy jeszcze wielu ważnych dla nas inwestycji, jak np efektywny monitoring, ale Wspólnota ciągle wydaje pieniądze Mieszkańców na głupoty, jedną z nich byłby parking w tym miejscu! W wypowiedzi tej uwidacznia się reprezentatywne dla istotnej części mieszkańców Miasteczka przekonanie, iż Miasteczko Wilanów położone jest jednak poza miastem. Mieszkańcy oczekują zatem spokoju, ciszy i zieleni. Wydaje się jednak, iż tego rodzaju oczekiwania coraz bardziej kłócą się z niezaprzeczalnie masowym charakterem osiedli w Miasteczku Wilanów. Utrudnienia komunikacyjne rodzą konieczność posiadania samochodów i miejsc parkingowych. Jeżeli dodamy do tego niewielką powierzchnię na jakiej budowane były liczne osiedla, to otrzymamy skomplikowany konflikt interesów. Z jednej strony, do głosu dochodzą racje mieszkańców zmuszonych niejednokrotnie zostawiać swoje pojazdy w odległości kilkuset metrów od domu. Z drugiej, należy uwzględnić także interesy tych właścicieli, którzy nie życzą sobie zmian w planie zagospodarowania osiedla i domagają się zwiększenia powierzchni terenów zielonych. Jeden z mieszkańców mówi: *Marzyłem, że nawet zimą będę mógł przejść kilka kroków i nacieszyć się zielenią. Ogród nie powstanie, zamiast zaplanowano kolejne domy*<sup>231</sup>. Stąd negatywne ustosunkowanie się części mieszkańców wobec planów likwidacji pasa zieleni rozdzielającego nieruchomości pod nr 18 i 20 przy ul. Branickiego. Dodatkowym argumentem przeciw budowie parkingu był fakt, iż przebiega tamtędy droga pożarowa. Przekonywano, iż zlokalizowanie pomiędzy budynkami jeszcze jednego parkingu automatycznie wpłynie na obniżenie wartości mieszkań. Zwracano uwagę, iż nieracjonalna jest sytuacja, w której mieszkańcy domagają się budowy parkingu naziemnego, kiedy wciąż są wolne miejsca w garażach podziemnych. Osoby o bardziej umiarkowanym podejściu do problemu zwracały uwagę, iż ich goście niemal zawsze muszą parkować w błocie albo w dużej odległości. Ponadto zwiększająca się liczba lokali usługowych wcześniej czy później i tak doprowadzi do budowy nowych parkingów. W dyskusji pojawiły się także bardziej rozsądne głosy: *Drodzy sąsiedzi chciałabym zwrócić uwagę na to, że jak powstaną kolejne biurowce to z miejsc*

---

<sup>231</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/142/1959?p=15254&hilit=ogr%C3%B3d#p15254> [20.10.2014 r.].

*postojowych będą korzystać głównie osoby tam pracujące. Jeszcze jedno w ciągu ostatnich dni w różnych godzinach spacerowałam po okolicy. Jest dużo wolnych miejsc wzdłuż ulicy sejmu czteroletniego (nie na ulicy tylko na wyznaczonych miejscach). Dlatego uważam, że można zaparkować kawałek dalej i się przejść.*

W marcu 2013 roku wspólnota przy ul. Branickiego 20 podjęła decyzję o podpisaniu z Larix nowej umowy na okres sześciu miesięcy pod warunkiem obniżenia czynszu. Opłaty istotnie zmalały z 0,65 do 0,60 złotych od metra kwadratowego mieszkania. Nową sprawą, która pojawiła się wiosną 2013 roku była wysunięta dobrowolnie przez dewelopera Robyg propozycja stworzenia siłowni osiedlowej na odkrytej przestrzeni. Niektórzy z członków wspólnoty od razu negatywnie ocenili intencje dewelopera przypisując mu chęć wkupienia się w łaski wspólnoty i stworzenia dobrego wrażenia, co miałyby pozwolić na dalsze zaniechania przy naprawianiu usterek. Jeden z mieszkańców oceniał to w następujący sposób: *Sądzę, że siłownia nie będzie dobrym rozwiązaniem. Patrząc na jakość wykonania budynku i chęć Robyga do usuwania usterek reklamacyjnych to dojdzie do tego, że sprzęty nie będą na czas serwisowane, zwłaszcza że serwis nie jest tani. Zresztą nie wiem, czy ćwiczenie pod oknami sąsiadów będzie cieszyło się dużą popularnością. Siłownia na orliku świeci pustkami - niestety :(, a ci co chcą poćwiczyć mogą się zawsze tam wybrać.* Konkurencyjną propozycją wobec siłowni na otwartym powietrzu została zatoczka dla rowerów.

Poważnym źródłem wiedzy na temat lokalnych problemów i skarg są protokoły z posiedzeń zarządu wspólnoty przy ul. Branickiego 20. Na zebraniu 6 kwietnia 2013 roku podjęto decyzję o skierowaniu do firmy Robyg kontroferty związanej z otrzymaną propozycją budowy siłowni. Zdania członków wspólnoty były podzielone. Połowa osób opowiadała się za planem dewelopera, połowa domagała się przekonania Robyga do innego wykorzystania pieniędzy. Na posiedzeniu podjęto także decyzję o zgłoszeniu zarządcy pomniejszych, zauważonych awarii i usterek: niedomykającej się furtki, niedomykających się drzwi przeciwpożarowych na poziomie -1 parkingu podziemnego, uszkodzonego wyświetlacza wideofonu, a także zabezpieczenia murku naprzeciwko pomieszczenia ochrony.

Na zebraniu odbytym dnia 26 kwietnia 2013 roku zarząd wspólnoty stwierdził zaznajomienie się z pierwotnymi planami zagospodarowania przestrzeni dzielącej nieruchomości nr 18 i 20. Stwierdzono zaplanowanie ośmiu miejsc parkingowych pomiędzy budynkami. Nie planowano zlokalizowania tam siłowni pod gołym niebem.

W związku z negatywnym nastawieniem całości wspólnoty do perspektywy kolejnego parkingu pod oknami, przyjęto uchwałę, rekomendującą powstrzymanie się od takich rozwiązań i wyrażenie sprzeciwu wobec wniosków sąsiedniej wspólnoty w tej sprawie.

W 2013 roku pojawił się problem bardzo wysokich rachunków za zużyta wodę. Rachunki wystawiane przez Larix były niezgodne ze stanami odczytywanymi z liczników wody. Skrajnym tego przykładem była sytuacja rodziny, która za cztery miesiące otrzymała łączny rachunek na kwotę 1600 złotych. Inni mieszkańcy otrzymali w rocznych rozliczeniach informacje o niedopłacie w wysokości 1800, a nawet 2200 złotych. Na podstawie odczytów skalkulowano nowe prognozy za zużycie wody, co spowodowało wzrost czynszu dla niektórych mieszkań nawet o 300 złotych. Jako przyczynę wskazano niesprawne liczniki w części mieszkań, a sprawę zgłoszono zarządcy. Na zebraniu 19 kwietnia 2013 roku ustalono, iż zepsutych i nieprawidłowo naliczających zużycie wody jest 15 liczników. Uzgodniono, iż sprawdzone zostaną liczniki we wszystkich lokalach wspólnoty. Zaplanowano przesłanie do Larix prośby o udostępnienie dokumentacji dotyczącej liczników i spisanych stanów. Umówiono także spotkanie z księgową zarządcy. Na posiedzeniu dnia 19 lipca 2013 roku postanowiono skierować reklamację do dewelopera Robyga w sprawie wadliwych liczników żądając także przeprowadzenia formalnej kontroli liczników we wszystkich lokalach.

Na spotkaniu zarządy wspólnoty w dniu 5 września 2013 roku podjęto problem windykacji zobowiązań właścicieli mieszkań, którzy odmówili zapłaty czynszu w zawyżonej kwocie. Zdecydowano, iż zostaną wystawione nowe rachunki na kwoty wynikające ze wstecznej prognozy na podstawie średniego, trzymiesięcznego zużycia wody zmierzonego przez nowe, działające liczniki. Zarządzono także konieczność badania technicznego zdemontowanych liczników. W przypadku bezspornego stwierdzenia wady fabrycznej, zwrotem kosztów postanowiono obciążyć Robyga.

W 2013 roku na osiedlu zmieniano firmę ochroniarską. Decyzja ta wynikała z negatywnej oceny usług. Wskazywano m.in. na niski poziom kultury osobistej i rzucającą się w oczy nieodpowiedzialność pracowników ochrony. Zarzuty jednego z mieszkańców: *Co do obecnej ekipy, zdarzało mi się nie raz, zastać ochroniarzy śpiących, furtka otwarta, wejść może każdy.. proponuję tej jak i w sumie każdej następnej ekipie, robić w takich sytuacjach zdjęcia i zgłaszać to Zarządowi, a on firmie ochroniarskiej. Nie płacimy w końcu za spanie w fotelu, a pilnowanie naszego budynku.* Skrajnym przykładem zaniedbania ze strony firmy ochroniarskiej było włamanie przez

drzwi balkonowe do położonego na pierwszym piętrze mieszkania, doskonale widocznego ze stróżówki.

Jako kryteria przy wyborze nowego usługodawcy wskazano szereg kwestii związanych z codzienną pracą. Ochrona miała być zobligowana m.in. do odbierania przesyłek kurierskich na prośbę członka wspólnoty, interweniowania w razie zakłócania porządku lub nieostrożnej jazdy na drodze wewnętrznej, a także do zabezpieczania piaskownicy na placu zabaw w przypadku ulewy. Zwrócono także uwagę na to, by w stróżówce w miarę możliwości zasiadały regularnie te same osoby oraz by ochroniarze byli w stanie np. poradzić sobie w przypadku awarii bramy wjazdowej. Jako kryterium wyboru podnoszono także kwestię wieku i sprawności fizycznej ochroniarzy. Jeden z mieszkańców negatywnie wypowiedział się na temat ochroniarzy w podeszłym wieku, niezdolnych do podjęcia energicznej interwencji w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa.

Jedna ze skarg mieszkańców dotyczyła pracujących zbyt głośno wentylatorów kuchennych, które pomimo częstego czyszczenia, emitują podczas pracy zbyt duży hałas. Deweloper Robyng zareagował odpowiedzią, iż wentylatory działają prawidłowo. Specjaliści z firmy montującej wentylatory po dokonaniu przeglądu stwierdzili, że wentylatory pracują prawidłowo, ale będą generować hałas, ponieważ należą do najtańszych na rynku. Zasugerowali jednocześnie, że jeżeli mieszkańcy dokonają pomiaru natężenia hałasu i okaże się, że przekracza on dopuszczalne normy, wówczas Robyng będzie zmuszony do wymiany wentylatorów we wszystkich mieszkaniach na własny koszt.

W maju 2013 roku doszło do sporu w związku z powiększeniem terenu ogródków od strony ul. Branickiego 18. Ogródki, których ogrodzenia przesunięto zaczęły nachodzić na teren należący do wspólnoty przy ul. Branickiego 20. Członkowie wspólnoty zastanawiali się, w jaki sposób zareagować. Zwracano uwagę na chaotyczne rozmieszczenie powiększonych ogródków, ich nieestetyczny wygląd oraz rodzaj ogrodzenia nie pasujący do kompozycji otoczenia. W panicznym tonie przestrzegano, iż w przypadku kontroli straży pożarnej nałożony zostanie mandat na wspólnotę przy ul. Branickiego 20, ponieważ ogródki wychodzą na drogę pożarową.

Wspólnota borykała się z powracającym problemem braku reakcji na skargi zgłaszane do dewelopera w sprawie usterek. Brak odpowiedzi na pisemne informacje i skargi był interpretowany w kategoriach gry na zwłokę ze strony Robyga. Miała być ona obliczona na „przeczekanie” aż do upływu terminu gwarancji dla wspólnych części

budynku, jaki upływał w marcu 2014 roku. Stało się to zasadniczą motywacją, jaka towarzyszyła decyzji o zamówieniu ekspertyzy budowlanej, w której miały zostać udokumentowane najważniejsze wady budowlane nieruchomości. Już podczas wizji lokalnej specjaliści z Instytutu Techniki Budowlanej zwrócili uwagę na strop łączący hale budynku, który może mieć poważne, ukryte wady konstrukcyjne. Naprawa tych wad w przypadku potwierdzenia przypuszczeń mogłaby kosztować nawet kilkaset tysięcy złotych. Wady konstrukcyjne stropu miałyby mieć wpływ na powtarzające się przypadki przeciekania i zalewania podziemnych garaży. Ponieważ Robyga nie reagował na liczne zgłoszenia, mieszkańcy nosili się z zamiarem zamówienia ekspertyzy i ewentualnego wytoczenia prawy sądowej deweloperowi o naprawę wad. W czasie wizji lokalnej zwrócono uwagę na inne problemy ze wspólną częścią nieruchomości: *Podczas wizyty eksperta z ITB został zauważony inny potencjalny problem, jakim może być wadliwy montaż witryn okiennych w klatkach. Objawia się to systematycznym pękaniem okien. Faktem jest, że Robyga je systematycznie wymienia ale po 15 marca będziemy musieli je wymieniać na własny koszt. W opinii eksperta z ITB ich pęknięcie niekoniecznie wynika z osiadania budynku. Tutaj też jest propozycja przygotowania ekspertyzy, niestety osobnej. Najpierw skierujemy reklamację do Robyga.* Jak wynika z korespondencji członków wspólnoty z zamówieniami podobnych ekspertyz zwraca się do ITB coraz więcej wspólnot. Sytuacja pokazuje, że Miasteczka Wilanów nie ominął występujący w całej Polsce problem niskiej jakości nieruchomości, oddawanych do użytku pomimo wysokich stawek za metr kwadratowy mieszkania. Deweloperzy w ten sposób minimalizują swoje koszty, licząc na brak problemów przynajmniej w okresie gwarancyjnym. Zastosowanie często nieodpowiednich materiałów w połączeniu z niską jakością wykonania, może prowadzić do takich sytuacji, jak stale gromadząca się woda w podziemnych garażach. Stroną pokrzywdzoną pozostają w takich przypadkach niezmiennie mieszkańcy, często obciążeni kredytami hipotecznymi.

Brak zadowolającej reakcji ze strony Robyga doprowadził do złożenia przez wspólnotę sądowego wezwania dewelopera do zawarcia ugody. Sądowa forma wezwania miała zabezpieczyć interesy wspólnoty w przypadku nie wywiązania się Robyga ze zobowiązań i ułatwić ewentualną walkę o odszkodowanie.

Na posiedzeniu zarządu wspólnoty 14 maja 2013 roku zajmowano się m.in. kwestią przeglądu ogólnobudowlanego nieruchomości. Zaplanowano spotkanie z przedstawicielami Robyga celem omówienia wniosków. Wspólnota nie wyraziła zgody na postawienie na swoim terenie stojaków na rowery, o co prosił właściciel



sklepu Figa, ponieważ nie chciała, aby stojaki zostały sfinansowane z jej środków.

Na zebraniu zarządu wspólnoty 28 czerwca 2013 roku zapowiedziano wyłonienie nowego zarządcy w trybie konkursu w związku z końcowym okresem umowy z Larix. Ustalono konieczność zgłoszenia Robygowi wadliwego, niezgodnego z zaleceniem producenta montażu kratki odwadniania liniowego w podziemnych garażach. Wezwano dewelopera do dokonania odpowiedniego montażu. Wezwano także wykonawcę nieruchomości do pełnej wymiany automatycznie otwierających się drzwi wjazdowych do podziemnego garażu. Przyczyną były częste awarie tych drzwi. Postanowiono ponadto odłożyć do czasu następnego posiedzenia kwestię ogrodzenia terenu wspólnoty. Zwrócono także uwagę na problem nadmiaru śmieci produkowanych przez sklep Figa. Zaplanowano powiadomienie administratora o tym, że sklep w krótkim czasie zapełnia kontenery na śmieci, co częstokroć uniemożliwia mieszkańcom wyrzucanie śmieci z ich gospodarstw domowych. Ustalono, iż 1 lipca odbędzie się przekazanie zadania ochrony terenu wspólnoty nowej firmie ochroniarskiej. Zamknięto ponadto sprawy związane z montażem stojaka na rowery, naprawą kostki brukowej na patio i wymianą niedziałających opraw oświetleniowych umieszczonych w ścieżkach.

Już na następnym posiedzeniu zarządu wspólnoty w dniu 19 lipca 2013 roku powróciła kwestia nowej firmy ochroniarskiej. Stwierdzono niewywiązywanie się z niektórych punktów zwartej umowy. Zastrzeżenia pojawiły się w szczególności w odniesieniu do niedostatecznej rotacji pracowników oraz jako ograniczonej możliwości podejmowania przez ochronę interwencji odpowiedniej do sytuacji. Przeprowadzono test, który pokazał, iż ochroniarz nie był w stanie odnaleźć właściwego klucza, a także nie potrafił wskazać lokalu mieszkalnego na podstawie numeru garażowego.

Na zebraniu zarządu wspólnoty w dniu 29 sierpnia 2013 roku postanowiono rozwiązać umowę z firmą Dom Service zajmującą się sprzątnięciem terenu nieruchomości. Usługodawcy zarzucono wykonywanie obowiązków w sposób niezgodny z umową. Dom Service potrącono także umowne 10% wynagrodzenia w związku z zaniechaniem konserwacji zieleni na patio. Podjęto ponadto decyzję o rozwiązaniu umowy z firmą odpowiadającą za wywóz śmieci w związku ze skargami mieszkańców na nieregularność w realizowaniu obowiązków. Dyskutowano również o problemie występującym w całym Miasteczku Wilanów związanym ze sposobem odbioru śmieci wielkogabarytowych. Zobowiązano Larix do przesłania informacji

w tej sprawie.

Na zebraniu zarządu wspólnoty w dniu 5 września 2013 roku kontynuowano wątek braku opłaconych usług umownych ze strony Dom Service. Zdecydowano o wyegzekwowaniu od usługodawcy nieodpłatnego czyszczenia kratki odwadniania liniowego. Było to spowodowane stwierdzeniem, iż kratki w ciągu dwóch lat umowy z firmą sprzątającą w ogóle nie były czyszczone.

Reasumując, problemy i skargi członków wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Branickiego 20 wydają się odzwierciedlać problemy, z jakimi borykają się mieszkańcy całego Miasteczka Wilanów. Stąd obszernie przedstawienie tych zagadnień. Problemy te wynikają bardziej z niedbalstwa deweloperów stosujących najtańsze, najniższej jakości materiały przy budowie i wykańczaniu nowych nieruchomości. Ryzyko wad fabrycznych, przedwczesnego zużycia bądź wadliwego działania jest w takich przypadkach ogromne. Na skargi mieszkańców pośrednio wpływają także ogólne cechy architektury i zagospodarowania Miasteczka wyrażające się m.in. w braku miejsc parkingowych, miejsc zielonych czy odpowiednio przygotowanych placów zabaw. Czytając korespondencję mieszkańców nie sposób oprzeć się wrażeniu, że nie piszą oni o mieście-ogrodzie, a o zwykłym ciasnym, mało przyjaznym i słabo zarządzanym osiedlu.

Przedstawiony materiał pozwala na wysunięcie kilku wniosków. Po Pierwsze, stopień formalizacji podejmowanych inicjatyw świadczy o tym, że lokalne społeczności, zamieszkujące Miasteczko Wilanów, pozostają silnie zatomizowane. Pomimo chęci prowadzenia wspólnych inicjatyw, brak pełnego zaufania pomiędzy ich organizatorami. Niewielką rolę w całym procesie odgrywają nieformalne negocjacje, zastąpione dążeniem do wyłonienia formalnej większości. Można pokusić się o konkluzję, iż przedstawiciele lokalnej społeczności wyrażają wolę zmian na lepsze w swoim bezpośrednim otoczeniu, brak silnych więzi rodzi jednak ucieczkę w działania o charakterze czysto formalnym i pozbawionym spontaniczności. Z jednej strony, ma to pozytywne następstwa dla trwałości zawieranych kompromisów, z drugiej – rodzić może wrażenie nadmiernej instytucjonalizacji zachowań naturalnych i niepotrzebnie obudowywanych umowami o charakterze formalnym.

## 4.9 Oczekiwania mieszkańców i ich wizje rozwoju Miasteczka Wilanów

Fakt zamieszkiwania Miasteczka przez osoby w zbliżonym wieku, sytuacji zawodowej i z podobnym światopoglądem kreuje wspólny mianownik oczekiwań i wizji rozwoju tej części Warszawy. Dochodzi do opisanego przez Emila Durkheima „solidarności mechanicznej”<sup>232</sup>. Oczywiście pojawia się różnice zdań w szczegółowych kwestiach, ale w głosach odnoszących się do wizji rozwoju Miasteczka można zauważyć zbliżone przekonania.

W początkowej fazie rozwoju Miasteczka oczekiwania ogniskowały się oczywiście wokół rozbudowy infrastruktury drogowej, poprawy skomunikowania z resztą stolicy, wytyczenia ścieżek rowerowych, udostępnienia większej liczby parkingów oraz otwarcia tak potrzebnych punktów handlowo-usługowych. Mieszkańcy od początku domagali się jednak przyjęcia pewnej filozofii i planu rozwoju otoczenia handlowego, które pasowałyby do wyobrażenia Miasteczka Wilanów jako obszaru wyróżniającego się na tle innych osiedli zlokalizowanych w mieście stołecznym.

W 2009 roku jeden z użytkowników wilanowskiego forum wymienił listę rzeczy, których bezwzględnie nie chciałby oglądać w Miasteczku. Należały do nich: pojawiające się na przysłowiowym „każdym rogu” oddziały banków, bary szybkiej obsługi typu McDonald's, całodobowe sklepy monopolowe oraz bazarki zdominowane przez „wietnamski handel” rodem z niegdysiejszego Stadionu Dziesięciolecia. Zapytany o przyczyny tak negatywnego stanowiska, internauta wyjaśniał: *Katorgą byłby spacer wzdłuż ulicy, przy której albo szyba zamalowana na białą (dentysta, salon odnowy), albo oklejona reklamami niczym ściana (bank). Strasznie to antyspołeczne i antymiejskie. Oglądanie parkietów czy mebli na wymiar wychodzi mi już bokiem (i chyba każdemu, kto się właśnie przeprowadził)*<sup>233</sup>.

Bardzo interesujące są wyniki ankiety<sup>234</sup> prowadzonej od kwietnia 2011 roku do chwili obecnej. Mieszkańcy wypowiedzieli się na temat tego, *które z osiedli będą miały w przyszłości najgorzej*. Ankieta dotyczyła problemu bezpośredniego sąsiedztwa innych obiektów publicznej użyteczności. W ankiecie wypowiedziało się 56 osób, z czego 19

---

<sup>232</sup> Stan występujący w warunkach wielkomiejskich, pojawiający się w okresie intensywnej urbanizacji, sprzyjający powstawaniu nowych idei, treści normatywnych i projektów zmian w społeczeństwie. Por. P. Sztompka, *Socjologia. Analiza społeczeństwa*, Wydawnictwo Znak, Kraków 2002, s. 112-113.

<sup>233</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/1049> [29.09.2014 r.].

<sup>234</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/2439> [29.09.2014 r.].

stwierdziło, iż w najgorszej sytuacji są mieszkańcy bloków położonych obok budowanej galerii handlowej. 15 osób uznało, iż z uwagi na częste procesje i inne uroczystości religijne nie do pozazdroszczenia jest sytuacja mieszkańców budynków niedaleko Świątyni Opatrzności Bożej. Mniejsze obawy wzbudziła przyszłość właścicieli mieszkań zlokalizowanych opodal ruchliwych ulic, biurowca i szpitala Medicover. Ankieta dotyczyła głównie wyobrażeń mieszkańców na temat ciszy i spokoju. Niższą wartość mają zazwyczaj lokale położone od strony ruchliwych ulic. Jeszcze większe problemy mogą wystąpić przy próbie sprzedaży mieszkania z oknami wychodzącymi bezpośrednio w stronę głównych ulic takich jak Aleja Wilanowska. Okazuje się jednak, że nie wszyscy właściciele mieszkań w Miasteczku mają podobne wyobrażenia. Dla niektórych gorsza jest perspektywa mieszkania z oknami wychodzącymi na patio. Jeden z użytkowników wilanowskiego forum podsumował to w wypowiedzi z września 2013 roku w następujący sposób: *Lepszy i mniej działający na nerwy jest nawet stosunkowo głośny, ale w miarę jednostajny szum miasta, niż błoga cisza przerywana co chwila głośnym szczekaniem lub darcim bachorów za oknem, jakby ktoś je obdzierał ze skóry*<sup>235</sup>.

Niezwykle interesująco przedstawiają się rezultaty kolejnej z ankiet<sup>236</sup>, w której podniesiono problem ogradzanych osiedli. Jak zawsze w takich przypadkach, niezbędny jest jakiś kompromis pomiędzy wizją otwartego osiedla i miasta, a prawami własności prywatnej. W ankiecie wzięło udział 39 osób, spośród których większość opowiedziała się za kompromisem pomiędzy społecznym interesem, a prywatną własnością. Miałyby on polegać na tym, że wewnętrzne obiekty na obszarze danego osiedla np. plac zabaw, mogą być ogrodzone. Natomiast inne części zabudowy, w szczególności osiedlowe uliczki i dróżki, powinny być dostępne dla wszystkich i nieogrodzone. Miałyby to niwelować zawłaszczenie przestrzeni wspólnej przez mieszkańców konkretnego osiedla. Kilka osób opowiedziało się za pierwszeństwem interesu społecznego i likwidowaniem ogrodzeń nawet w wewnętrznych części zabudowań. Tylko dwie osoby wyraziły przekonanie, iż własność prywatna pozwala na ogrodzenie całości terenu. Warto w tym miejscu podkreślić, iż koncepcja otwartych osiedli, pozbawionych ogrodzeń i innych, niepotrzebnych barier, była istotnym składnikiem wizji Guy Perry'ego. Jeden z mieszkańców w następujący sposób przedstawiał swoje stanowisko w 2009 roku, kiedy wzrastała w Miasteczku liczba ogrodzonych wspólnot:

---

<sup>235</sup> *Ibidem.*

<sup>236</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/2180> [29.09.2014 r.].

*Zdecydowanie opowiadam się za otwartą formą. Rozumiem grodzenie w miejscach, gdzie sąsiedzi to kryminalna recydywa, ale w Wilanowie to mija się z celem i zdecydowanie zmniejszyłoby atrakcyjność miasteczka. Ucierpiałby jego planowany miejski charakter, a dodatkowo nic by tak nie szpeciło jak ogrodzenia, do tego znając życie każde inne. Próbkę mamy dzięki Aura Park. Notabene dziwię się dlaczego mieszkańcy nie rozbiorą tych obleśnych krat. Od ulicy wygląda to okropnie, a w środku gdzie wygrodzono w ten sposób ogródki wręcz koszmarnie, jak w więzieniu<sup>237</sup>. Niektórych nie przekonuje jednak obecność ochrony i kamer. Domagają się wysokich ogrodzeń twierdząc, że do kradzieży w podziemnych garażach dochodziło pomimo obecności ochrony i monitoringu. Wskazują także na prawa mieszkańców parteru: To bardzo proste. Za dwa lata cała siatka będzie obrośnięta zielonym pnączem albo innym dzikim winem i nie będzie jej widać. A daje minimum izolacji i ochrony dla mieszkańców parteru i minimum gwarancji, że żadne psy nie będą się pałętać po ogródkach. Poza tym przed oknami cały czas jest budowa. Teren miasteczka za kilka lat będzie licznie odwiedzany, kiedyś zbudują obwodnicę i pewne środki bezpieczeństwa powinny być zapewnione. Poza tym mieszkańcy wyższych pięter też będą bezpieczniejsi, jeżeli partery będą chronione<sup>238</sup>.*

W dyskusji doszło zatem do konfrontacji wizji osiedla otwartego z zamkniętym. Pierwsza z nich zakłada powszechną dostępność alejek, ławek, placów zabaw i innych, tego typu obiektów. Druga sprowadza się do ogrodzenia wszystkiego, co tylko da się ogrodzić i zabezpieczenia systemem wideofonów, furtek, kodów i budek ochroniarskich. Zwolennicy idei osiedla otwartego przekonywali, iż Miasteczko zamieszkują tzw. „normalni” ludzie, szanujący innych i wspólną przestrzeń. W takim razie Miasteczko może nie być grodzone i poprzestać na ochronie i monitoringu. Należy stwierdzić, że w 2014 roku do osiedli względnie otwartych należy zaliczyć Ostoję Wilanów i Villa Bianca. Pozostałe (przykładami mogą być tutaj Aura Park i Villa Verde) swoimi ogrodzeniami, w opinii niektórych mieszkańców, utrudniają sprawne poruszanie się po Miasteczku. Na niektórych spotkaniach w sprawie grodzeń podejmowane są inicjatywy przeprowadzenia lokalnego referendum w tej sprawie. Problem generuje plan zagospodarowania przestrzennego, który nie zakazuje ogradzania części wspólnych i nie precyzuje dokładnie ich zakresu. W takich sprawach decyzje najczęściej podejmują w indywidualny sposób wspólnoty mieszkaniowe. Nie zawsze

---

<sup>237</sup> *Ibidem.*

<sup>238</sup> *Ibidem.*

przy tym konsultują swoje plany z sąsiednimi wspólnotami<sup>239</sup>.

Aprobata społeczeństwa Miasteczka cieszą się plany budowy pasa autobusowego na Alei Wilanowskiej mającego łączyć stację metra Wilanowska z Doliną Służewiecką. Mieszkańcy od dawna zwracali uwagę na bardzo wydłużony czas, niezbędny do pokonania tego niedługiego odcinka w godzinach szczytu przez pojazdy komunikacji miejskiej. Mieszkańcy chcą odciążenia głównych pasów ruchu, na których miejskie autobusy powodują korki. W dyskusji ujawniła się także sympatia, jaką mieszkańcy z konieczności obdarzają komunikację miejską, niezbędną ze względu na rosnącą skalę zakorkowania tej części miasta<sup>240</sup>.

W ramach partycypacyjnego budżetu Wilanowa wykrystalizowała się koncepcja budowy „parku linearnego”<sup>241</sup> (ciągnącego się wzdłuż drogi, po obu jej stronach) zgodnie z trasą ul. Klimczaka. Mateusz Górnicki, pomysłodawca projektu, opowiadał o nim następująco: *Obecnie rozciągają się tam tereny zielone, które są chaotycznie zagospodarowane i nie wyglądają reprezentacyjnie, jak również nie zachęcają do spędzania tam czasu. Potencjał tego miejsca jest niewykorzystany. Zgłoszony przeze mnie projekt zakłada takie zagospodarowanie tego odcinka, aby stał się on parkiem z prawdziwego zdarzenia. W jego ramach zostaną posadzone drzewa, krzewy ozdobne, kwiatniki, położony zostanie estetyczny trawnik, jak również zbudowana infrastruktura w postaci ławek i chodnika z kostki brukowej*<sup>242</sup>. W wyniku bardzo wysokiego poparcia (głos „za” oddało 1258 osób) projekt został w lipcu 2014 roku przyjęty do realizacji.

Sporo uwagi mieszkańcy poświęcają potrzebom i realnym inicjatywom rozbudowy infrastruktury drogowej. Od dawna narzekają na ciągnące się miesiącami remonty ulic, zarówno tych okrążających Miasteczko, jak i wewnętrznych<sup>243</sup>. W sprawie bardzo powolnego remontu i powstawania nowych dróg zrodziła się nawet inicjatywa petycji do władz miasta<sup>244</sup>. W wątku poświęconym temu projektowi pojawiło się dużo narzekania i krytyki pod adresem miejskich planistów nie przykładających należytej wagi do opracowania racjonalnego harmonogramu napraw. Wypowiedź z czerwca 2010 roku: *Teraz Wilanowska to jeden wielki dramat! W Warszawie zasada 'zamka błyskawicznego' nigdy nie działała i tak też jest tu. Otworzyli z jakiegoś powodu dwa pasy i zamknęli jeden przed Sobieskiego. Efekt prosty - korek gigant. To naprawdę*

<sup>239</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/2180?start=345> [29.09.2014 r.].

<sup>240</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/139/5490?start=30> [29.09.2014 r.].

<sup>241</sup> Fan Page Parku linearnego przy Klimczaka, <https://pl-pl.facebook.com/ParKlimczaka> [21.11.2014 r.].

<sup>242</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/133/5571> [29.09.2014 r.].

<sup>243</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/1594> [29.09.2014 r.].

<sup>244</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/2162> [29.09.2014 r.].

*jest cyrk! Wcześniej przejazd Wilanowską był ok, wolna jazda jednym pasem. Pomyśleć że będzie tak jeszcze co najmniej do sierpnia. W ostatnich dwóch tygodniach sytuacja pogorszyła się o 100%. Zamiast budować chodniki zbudowali nam progi zwalniające i nawet ich nie pomalowali zwykłą białą farbą. Zamiast sygnalizacji na skrzyżowaniu wprowadzili nowe zasady ruchu, o których 70% kierowców nie ma pojęcia - mam liczyć na to że ktoś będzie wiedział że to ja mam pierwszeństwo? A z budową ulic dojazdowych nadal się ociągają. Wjazdu na Orszady pilnuje już nie jeden ale dwa radiowozy straży miejskiej<sup>245</sup>.*

Z dużym zainteresowaniem spotkała się inicjatywa udziału mieszkańców w planowaniu placów miejskich<sup>246</sup>, ale wśród części mieszkańców pomysł spotkał się także z negatywnym odzewem. Pojawił się zarzut, iż pierwotny projekt Miasteczka był tylko przynętą mającą generować zainteresowanie rynkiem mieszkań w tej nowej części stolicy. Organizatorzy akcji spotkali się ponadto z zarzutem działań pozorowanych, mających w rzeczywistości inny cel od deklarowanego: opóźnienie oddania uwzględnionych już w pierwotnym planie zagospodarowania przestrzennego placów, które i tak nie mają szansy powstać w ciągu najbliższych kilku lat.

Mieszkańcy podczas ostatniej zimy wystąpili przeciwko praktyce stosowania soli drogowej w celu zapewnienia należytego stanu chodników i dróg. W komentarzach wyliczano negatywne strony tego rozwiązania: *Oto rozpoczęła się kolejna zima. Przez najbliższe kilka miesięcy na naszych miasteczkowych ulicach i chodnikach wylądują tony soli. Zamieniając biały śnieg w szare błoto, brudząc nasze buty i spodnie, niszcząc podwozia naszych samochodów. A na koniec tony soli spłyną w ziemię, niszcząc nasze trawniki, osłabiając nasze krzewy i drzewa<sup>247</sup>.* Mieszkańcy sugerowali, by zamiast soli stosować tylko piasek. Wskazywano tu na przykład Żoliborza, który na przełomie 2012 i 2013 roku zrezygnował z sypania solą niektórych ulic, co nie spowodowało zwiększenia liczby wypadków.

Mieszkańcy zwracali uwagę na konieczność przebudowy Osi Królewskiej<sup>248</sup>. Wielokrotnie akcentowano problemy z tym odcinkiem drogi. Zaliczano do nich m.in. brak latarni i chodników na długim odcinku Osi: *A dalej, za skrzyżowaniem z Sarmacką jak jest każdy widzi. Betonowe płyty i błoto. Jeden z najbardziej luksusowych apartamentowców w MW (Avangarden) powstał przy jednym z najbardziej*

---

<sup>245</sup> *Ibidem.*

<sup>246</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/3899> [29.09.2014 r.].

<sup>247</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/5064> [29.09.2014 r.].

<sup>248</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/137/1464> [29.09.2014 r.].

*zaniedbanych miejsc w naszej dzielnicy (Oś Królewska, której nie ma i Sarmacka od Osi do Wilanowskiej, która po zmroku przypomina najciemniejsze zakamarki Bukaresztu). (...) Pomijam, że MW daleko do tego z folderów, ale taka podstawa jak chodnik, przejście dla pieszych i oświetlona droga/chodnik prowadzące do komunikacji miejskiej/większej drogi to chyba podstawa mieszkalnictwa nawet w mniejszym mieście. A to stolica. Czy władze dzielnicy nie obchodzi to, że mieszkańcy tego odcinka Sarmackiej także płacą podatki dla dzielnicy Wilanów?*

Mieszkańcy podkreślali potrzeby związane z dostosowaniem ograniczeń prędkości do ulic zapewniających wewnętrzną komunikację w Miasteczku. Domagali się także budowy zatoczek autobusowych w odpowiednich miejscach przy przystankach komunikacji miejskiej. Pod koniec 2010 roku pojawił się projekt objęcia Miasteczka policyjnym monitoringiem. Okazało się, że policja dysponuje dla tego terenu tylko jedną kamerą, która została zlokalizowana przy głównej drodze wyjazdowej z Miasteczka<sup>249</sup>.

Jeszcze innym problemem była budowa galerii handlowej. Zastanawiano się, czy mieszkańcy Miasteczka mogą mieć jakikolwiek wpływ na budowę centrum. Okazało się, że przepisy nie obligują inwestora do konsultacji społecznych. Z uwagi na to, że teren budowy był zlokalizowany w sposób nie naruszający interesów żadnej ze wspólnot, mieszkańcy zaakceptowali taki stan rzeczy. Jeden z nich przekonywał: *Może i dobrze, że przy tak dużej różnorodności gustów i przekonań mieszkańcy nie będą mieli wpływu na budowę Galerii Wilanów. Mogłoby to chyba tylko opóźnić jej budowę a tego przynajmniej ja nie chce*<sup>250</sup>.

Biorąc pod uwagę przestrzeń Miasteczka Wilanów trudno mówić o grupach interesu we właściwym sensie tego pojęcia, ale można podać przykłady spraw pokazujących przeciwstawne poglądy na temat rozwoju wspólnej przestrzeni, które są wyrażane przez różne grupy osób, częściowo niezwiązanych bezpośrednio z Miasteczkiem. Można o takiej sytuacji mówić w przypadku inicjatywy budowy centrum handlowego w pobliżu Miasteczka. Projekt ciągnie się od wielu lat (kilkakrotnie wstrzymywany) i budzi rozbieżne reakcje mieszkańców. Z jednej strony, zgłaszają oni zapotrzebowanie na centrum handlowe w niewielkim oddaleniu od nowych osiedli. Z drugiej – obawiają się konsekwencji budowy galerii w bezpośrednim sąsiedztwie swoich bloków. Mieszkańcy zwracają uwagę na to, że ogromne centra

---

<sup>249</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/135/2144?start=15> [30.09.2014 r.].

<sup>250</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/135/3463> [30.09.2014 r.].



handlowe powoli „wychodzą z mody” i obecność ogromnej galerii na obrzeżach Miasteczka stanie się problemem. Jeden z mieszkańców pisze: *My nie potrzebujemy galerii takiej wielkości. Nie dajmy się wmawiać, że to Centrum Handlowe jest dla nas. Panowie z GTC wybudują wielki moloch, a za dwa lata będą mieli nowy projekt gdzie indziej. Przecież tu nie mieszkają. A my przez dziesiątki lat będziemy mieli ten moloch tuż za oknem ze wszystkim jego konsekwencjami. Prawo rynku rządzi, niech robią interes, ale nie jest w porządku jeśli robią interes moim/naszym kosztem*<sup>251</sup>. Inny z mieszkańców zwracał uwagę, iż przewidywany projekt uwzględnia bardziej interesy okolicznych dzielnic niż Wilanowa: *Mój odbiór tego projektu jest taki: to Galmok na naszym osiedlu, który zatruje nam życie na pokolenia. Galeria jest przeznaczona dla klienteli z Konstancina, Góry Kalwarii, Ursynowa, Piaseczna, a potem też Otwocka, Wawra etc., którzy to wszyscy, w każdym przypadku bez wyjątków, będą się wbijać samochodami od Gieysztor!*<sup>252</sup>. Z jednej strony, mamy zatem inwestora zainteresowanego stworzeniem miejsca do osiągnięcia przez lata gigantycznego zysku, a z drugiej mieszkańców południowej części warszawskiej metropolii, którzy mogą być zainteresowani powstaniem takiego centrum, z trzeciej – Miasteczko i jego mieszkańcy sprzeciwiających się budowie „molocha handlowego” w swoim bezpośrednim otoczeniu.

Podobne rozbieżności zdań różnych grup budzi Świątynia Opatrzności Bożej. Mieszkańcy obawiają się przede wszystkim bijących dzwonów, utrudnień w czasie pielgrzymek i procesji czy perspektywy zabierania miejsc parkingowych na osiedlach przez osoby „nietutejsze”. W reakcji na krytykę Świątyni padają bardziej rozsądne głosy przypominające, że budowa Świątyni była już dawno potwierdzona w planach Miasteczka. Zwracano również uwagę na zwiększający się ruch turystyczny: *...i idą grube miliony na świątynię bo Ci na górze nie wiedzą, że my mamy szkielet ratusza, że my mamy drogę z płyt i kilka dróg na Ursynów na papierze... Może radni z PO uświadomiliby górze, że jak chcą nam robić prezenty to my mamy inne potrzeby niż Świątynia, która jak gąbka wchłania pieniądze bez widocznych efektów*<sup>253</sup>. Mieszkańcy zarzucają zatem radnym z partii, która cieszy się ok. 80-procentowym poparciem Miasteczka zdradę swoich interesów i przyzwolenie na finansowanie z budżetu inicjatyw kościelnych niejako zamiast rozwiązania lokalnych problemów.

---

<sup>251</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/150/385?start=405> [06.10.2014 r.].

<sup>252</sup> *Ibidem.*

<sup>253</sup> <http://e-wilanow.pl/forum/152/5241?start=15> [06.10.2014 r.].

## Zakończenie

Miasteczko Wilanów jest kompleksem nowych osiedli mieszkalnych, o którym chyba najczęściej słyszy się w polskich mediach. Analiza struktury i aktywności lokalnej społeczności pozwala odczytywać i prowadzić obserwację procesów społecznych, dokonujących się w mikrośrodku wspólnoty mieszkaniowej, ulicy, osiedla czy dzielnicy.

Przeprowadzone obserwacje pozwalają na wniosek, iż grupa „młodych, wykształconych, z dużych ośrodków miejskich” to kategoria niejednorodna. Wskaźnikiem jej spłaszczenia długo pozostawały wyraźnie sprecyzowane preferencje wyborcze w około 80% wskazujące na sympatię wobec jednej opcji politycznej. Zjawisko to nie daje wszakże jednoznacznego świadectwa o mieszkańcach Miasteczka. Analiza korespondencji i wypowiedzi internetowych pozwala na wniosek, iż istnieje pewna grupa (trudno określić jak liczna) która wyraża żywe zainteresowanie sprawami lokalnymi Miasteczka. Aktywność ta przejawia się w udziale w dyskusjach, krytyce, proponowaniu własnych rozwiązań problemów i uczestnictwie w dążeniu do kompromisu. Mieszkańcy Miasteczka należą do generacji, w której w codzienne życie na stałe wpisały się nowe technologie. Stąd brak kłopotów w komunikacji zdalnej. Internet to medium, które dla tej grupy stanowi wydajną platformę integracji i komunikacji służącą jednak do omawiania wspólnych problemów np. przeciekającej rury w piwnicy, nieuszczelnego stropu podziemnego parkingu czy zbyt głośno działających wentylatorów.

Biorąc jednak pod uwagę, iż Miasteczko to obszar zamieszkały przez około 10 tys. zameldowanych mieszkańców, to nie sposób oprzeć się wrażeniu, że uczestnictwo w jego życiu obywatelskim dotyczy stosunkowo nielicznej grupy. Z jednej strony działa tu naturalny mechanizm wykształcania się aktywnej grupy, która będzie czynnie i na co dzień brać udział w organizacji związanych z jej życiem inicjatyw. Zjawisko „milczącej większości” można wyjaśnić brakiem czasu lub chęcią pozostawienia miejsca innym, bardziej odpowiednim osobom. Warto natomiast podkreślić, iż w sytuacji wyboru zazwyczaj ponad połowa grupy decyduje się wziąć udział w głosowaniu, podpisać petycję czy list. Warto zatem pamiętać, iż także odsetek mieszkańców zupełnie niezainteresowanych życiem swojego osiedla i izolujących się od wszelkich lokalnych

czy sąsiedzkich inicjatyw, pozostaje nieznacznym. Mieszkańcy angażują się w życie wspólnoty o ile ogranicza się to do minimalnego wysiłku z ich strony. Jeżeli problem wymaga poświęcenia stosunkowo dużych zasobów czasowych, niekiedy nawet własnych środków, to wówczas pojawiają się społecznicy angażujący własne siły.

Stopień formalizacji lokalnych inicjatyw pozwala stwierdzić, iż mieszkańcy sami nie pozostawiają wiele miejsca dla spontanicznych i pozaformalnych metod osiągnięcia kompromisu. Niemal w każdej sąsiedzkiej inicjatywie zbierane są podpisy, tworzone listy czy regulaminy. Wynika to m.in. z tego, iż Miasteczko zamieszkuje wiele drobnych wspólnot sąsiedzkich tworzonych przez ludzi wywodzących się z różnych środowisk społecznych pochodzących z różnych części kraju. Ludzie ci znają się stosunkowo od niedawna (taki rodzaj znajomości należy przypisać nawet kilkuletnim relacjom sąsiedzkim). Z pewnością nie są to relacje głębokie, choć i takie w tym środowisku się zdarzają.

Warto także zaznaczyć, iż grupę aktywnych mieszkańców tworzą jednostki, które kontynuują swoją aktywność w dłuższym okresie. Osoby te wypowiadają się niemal w każdym wątku związanym z lokalną przestrzenią i problemami mieszkańców. Powoduje to, iż najczęściej do powiedzenia w lokalnych sporach mają najaktywniejsi. Oni nadają ton sąsiedzkim sporom, jak ten w sprawie trampoliny dla dzieci i jej odpowiedniej lokalizacji w ramach wspólnej przestrzeni. Argumenty tych właśnie osób przemawiają do sąsiadów. Z drugiej strony, osoby nie zabierające głosu same wykluczają się decyzyjnego grona.

Mieszkańcy nie zachowują bierności także w sprawach dotyczących całego Miasteczka. Jedną z nich była groźba odcięcia bieżącej wody, co wzbudziło żywiołowe i całkowicie zrozumiałe reakcje. Głos mieszkańców w Internecie najwyraźniej zauważalny jest w kwestiach, budzących silne emocje, a także np. deficyt miejsc parkingowych, sąsiedztwo Świątyni Opatrzności Bożej czy Plaży i nieśmiertelnego tematu: więcej wolności czy bezpieczeństwa. Mieszkańcy chętnie wypowiadają się przeciwko procesowi grodzień i chcą w swojej większości, by Miasteczko było mniej „zabarykadowane”, a bardziej otwarte. Towarzyszy temu przeświadczenie o „elitarnym” profilu mieszkańców. Głosy o tym, że bez furtek i wideofonów Miasteczko stanie się terenem pielgrzymek dla bezdomnych czy gimnazjalistów z puszkami sprayu, kwitowane są zazwyczaj zapewnieniem, iż w Miasteczku Wilanów trudno spotkać osoby naruszające w opisany sposób normy społecznego współżycia. Mieszkańcy podejmują próby walki z negatywnym stereotypem „leminga”, częściowo podchodzą do

takich określeń w sposób humorystyczny. Jako przykład może w tym miejscu posłużyć inicjatywa nazwania jednego z rond w Miasteczku „Rondem Leminga”<sup>254</sup> Lektura korespondencji elektronicznej jednej tylko wspólnoty mieszkaniowej prowadzi do konkluzji, iż z pewnością nie można tym ludziom odmówić krytycznego myślenia i dbania o swoje prawa. W szerszym wymiarze jednak, mimo względnie liberalnych poglądów kulturowych, dystansu do siebie oraz otwartości jest to środowisko na swój sposób zachowawcze i otwarte głównie na podobnych sobie.

---

<sup>254</sup> M. Wojtczuk, *Miasteczko Wilanów chce Ronda Leminga. Radni „za”*, [http://wyborcza.pl/1,126565,12844554,Miasteczko\\_Wilanow\\_chce\\_ronda\\_Leminga\\_\\_Radni\\_\\_za\\_.html](http://wyborcza.pl/1,126565,12844554,Miasteczko_Wilanow_chce_ronda_Leminga__Radni__za_.html); Fan Page Ronda Leminga, <https://www.facebook.com/RondoLeminga> [14.02.2015 r.].

## Bibliografia:

1. A. Böhm, *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu. O czynniku kompozycji*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2006.
2. J.M. Chmielewski, *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001.
3. W. Czarnecki, *Planowanie miast i osiedli. Region miasta*, T. VI, PWN, Warszawa-Poznań 1964.
4. K. Czekał, *Socjologia szkoły chicagowskiej i jej recepcja w Polsce*, Górnośląska Szkoła Handlowa im. Wojciecha Korfa, Katowice 2007.
5. A. Czyżewski, *Trzewia Lewiatana. Antropologiczna interpretacja utopii miasta-ogrodu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2001.
6. W. Fijałkowski, *Vademecum Wilanowa*, Muzeum Pałac w Wilanowie, Warszawa 2011. W. Fijałkowski, *Wilanów*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1973.
7. W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów dawny i współczesny*, Wydawnictwo Interpress, Warszawa 2002.
8. W. Fijałkowski, *Wilanów. Pałac i Ogród*, Wydawnictwo „Sztuka”, Warszawa 1954.
9. W. Fijałkowski, *Wilanów: pałac, ogród, zbiory artystyczne*, Muzeum Narodowe, Warszawa 1965.
10. W. Fijałkowski, *Wilanów i Zespół Pałacowo-Ogrodowy*, Muzeum Narodowe w Warszawie, Warszawa 1962.
11. K. Frysztański, *Miasta metropolitalne i ich przedmieścia*, Wydawnictwo Universitas, Kraków 1997.
12. S. Gzell, *Miasto w mieście. Polskie przykłady*, Urbanistyka nr 8/2004, Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie, Warszawa 2004.
13. S. Gzell, M. Sołtys, A. Tatarkiewicz-Nawrocka, *Idea miasta-ogrodu a tereny zieleni Warszawy*, OWSARP, Warszawa 2002.
14. U. Hannerz, *Odkrywanie miasta: antropologia obszarów miejskich*, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2006.
15. D. Harvey, *Bunt miast*, Wydawnictwo Bęc Zmiana, Warszawa 2012.
16. B. Jałowicki, *Spoleczna przestrzeń metropolii*, Wydawnictwo Naukowe

- Scholar, Warszawa 2000.
17. B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wydawnictwo Naukowe Scholar, Warszawa 2006.
  18. A. Karwińska, *Sfera osobista w przestrzeni miasta. Przypadek Krakowa*, [w:] *Wokół socjologii przestrzeni*, pod red. A. Majera, P. Starosty, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2004.
  19. T. Lachowski, *Dawno temu w Wilanowie*, Muzeum Pałac w Wilanowie: Definition Design, Warszawa 2006.
  20. A. Majer, *Socjologia i przestrzeń miejska*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2010.
  21. T. Markowski, T. Marszał, *Metropolie, obszary metropolitalne, metropolizacja – problemy i pojęcia podstawowe*, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk, Warszawa 2006.
  22. M. Muth, *Wyroczne dziecko suburbanizacji*, [w:] *Miasto na żądanie*, pod red. Ł. Bukowieckiego, M. Obarskiej, X. Stańczyka, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2014.
  23. B. Niemiroska-Szczepańczyk, *Wilanów w czasie okupacji niemieckiej 1939-1945*, Wydano nakładem własnym autora, Warszawa 1992.
  24. W. Ostrowski, *Urbanistyka współczesna*, Wyd. Arkady, Warszawa 1975.
  25. W. Roszkowski, *Najnowsza historia Polski 1914-1945*, Wydawnictwo Świat Książki, Warszawa 2003.
  26. J. Skowronek, *Adam Jerzy Czartoryski 1770-1861*, Wydawnictwo Wiedza Powszechna, Warszawa 1994.
  27. M. Stangel, *Kształtowanie współczesnych obszarów miejskich w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie, Gliwice 2013.
  28. P. Szpanowski, *Tradycje i przyszłość. Muzeum Pałac w Wilanowie* [w:] *Podhorce i Wilanów: interdyscyplinarne badania założeń rezydencjonalnych*, pod red. K. Gutkowskiego i H. Kowalskiego, Stowarzyszenie Studentów i Absolwentów Instytutu Archeologii Uniwersytetu Warszawskiego ARCHEO, Warszawa 2008.
  29. P. Sztompka, *Socjologia. Analiza społeczeństwa*, Wydawnictwo Znak, Kraków 2002.
  30. M. Szymański, *Rozwijajmy miasta z głową*, [w:] *Miasto na żądanie*, pod red.

- Ł. Bukowieckiego, M. Obarkiej, X. Stańczyka, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2014.
31. A. Tokajuk, *Ikony architektury mieszkaniowej w Polsce na początku XXI wieku- charakterystyka miejskiego środowiska mieszkaniowego*, Architecture et Artibus 2011, Politechnika Białostocka.
  32. R. Wnuk, S. Poleszak, A. Jaczyńska, M. Śladecka, *Atlas Polskiego Podziemia Niepodległościowego 1944-1956*, IPN, Warszawa 2001.
  33. T. Wróbel, *Zarys historii budowy miast*, Zakład Narodowy im. Ossolińskich, Wrocław-Warszawa-Kraków Gdańsk 1971.

### **Artykuły prasowe:**

1. D. Bartoszewicz, J. Karolonek, *101 pomysłów*, „Gazeta Stołeczna Miasto” 2000, nr 81.
2. G. Buczek, *Planować miasto tak, aby chciało się w nim żyć...*, Urbanista nr 1/2006.
3. A. Stopka i Z. Okoński, *Miasteczko Wilanów. Prestiż i skala zobowiązuje*, „Urbanista” 2003, nr 9.
4. E. Kielak-Ciemniewska, *Miasto w mieście*, „Stolica” 2012, nr 6-7.
5. A. Kowalewska, A. Kowalkowska, Cz. Kolejko, *Kształtowanie krajobrazu Miasteczka Wilanów*, Urbanista 1/2006.
6. B. Łazarkiewicz, *Wściekli z Wilanowa*, „Polityka”, Wydanie specjalne *Sztuka Życia*, nr 5/2011.
7. T. Malkowski, *Rzeczpospolita miasteczkowa*, „Inforum” nr 02/2009.
8. Z. Okoński, *Najważniejsze są dobra wola i wzajemne zrozumienie*, Urbanista, nr 01/2006.

### **Źródła internetowe:**

1. Art. 5 i 14 Ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego

- Warszawy, Dz.U. Nr 41/2002, poz. 361,  
<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20020410361> [06.08.2014 r.]
2. *Budowa drogi ekspresowej S-2 (POW) na odcinku od węzła „Puławska” do węzła „Lubelska”*, <http://www.drogi.waw.pl/index.php?nr=11> [10.06.2014 r.]
  3. A. Cymer., *Metropolie nowej ery*,  
[http://wyborcza.pl/1,75475,7652414,Metropolie\\_nowej\\_ery.html](http://wyborcza.pl/1,75475,7652414,Metropolie_nowej_ery.html) [12.02.2015 r.]
  4. *Decyzja środowiskowa na POW Puławska-Majdan (Lubelska) ostateczna*,  
<http://www.waszwilanow.pl/decyzja-srodowiskowa-pow-pulawska-majdan-lubelska-ostateczna/> [10.06.2014 r.]
  5. M. Dubrowska, *Kim są hipsterzy, kim lemingi. Co ich łączy, co dzieli*,  
[http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,13600027,Kim\\_sa\\_hipsterzy\\_\\_kim\\_lemingi\\_\\_Co\\_ich\\_laczy\\_\\_co\\_dzieli.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,13600027,Kim_sa_hipsterzy__kim_lemingi__Co_ich_laczy__co_dzieli.html) [01.06.2014 r.]
  6. *Encyklopedia Britannica*,  
<http://www.britannica.com/EBchecked/topic/273428/Sir-Ebenezer-Howard>  
[20.05.2014r.].
  7. Eurostat, Demographic Indicators, Fertility rate for Poland,  
[http://www.google.com/publicdata/explore?ds=mo4pjpjima872\\_&ctype=l&met\\_y=gbirthrt&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nselm=h&met\\_y=fertility&scale\\_y=lin&ind\\_y=false&rdim=country\\_group&idim=country:pl&ifdim=country\\_group&hl=en\\_US&dl=en&ind=false](http://www.google.com/publicdata/explore?ds=mo4pjpjima872_&ctype=l&met_y=gbirthrt&hl=en&dl=en#!ctype=l&strail=false&bcs=d&nselm=h&met_y=fertility&scale_y=lin&ind_y=false&rdim=country_group&idim=country:pl&ifdim=country_group&hl=en_US&dl=en&ind=false) [07.12.2014 r.]
  8. Fan Page Ronda Leminga, <https://www.facebook.com/RondoLeminga>  
[14.02.2015 r.]
  9. Fan Page Parku linearnego przy Klimczaka, <https://pl-pl.facebook.com/ParKlimczaka> [21.11.2014 r.]
  10. Fan Page Stowarzyszenia Mieszkańców Miasteczka Wilanów,  
<https://www.facebook.com/StowarzyszenieMieszkancow> [30.05.2014 r.]
  11. Forum e –Wilanów, <http://e-wilanow.pl/forum/> [06.10.2014 r.]
  12. Fundacja Nasze Miasteczko, <http://www.naszemiasteczko.org>, [04.11.2014 r.]
  13. T. Gnich, *Sylwetki osób związanych z GP i Urbanistyką: Ebenezer Howard*,  
<http://urbnews.pl/sylwetki-osob-zwiazanych-z-gp-urbanistyka-ebenezer-howard/>  
[10.01.2014 r.]
  14. M. Gołębiowski, *Rynek mieszkań w Wilanowie*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/300-rynek\\_mieszkan\\_w\\_wilanowie.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/300-rynek_mieszkan_w_wilanowie.html) [21.08.2014 r.]



15. A. Gutowski, *Przestrzeń marzycieli. Miasto jako projekt utopijny*, Publikacja online: <http://www.gutowski.net.pl/> [01.06.2014 r.].
16. *Historia Miasteczka Wilanów*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia\\_miasteczka\\_wilanow.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/63-historia_miasteczka_wilanow.html) [24.05.2014 r.].
17. *Informacje o Wilanowie*, <http://www.citymedia.waw.pl/wilanow,informacje.html> [01.06.2014 r.].
18. *Jaki los czeka inwestycję Miasteczko Wilanów?*, <http://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/wiadomosci/inwestycje/308644,3,Jaki-los-czeka-inwestycje-Miasteczko-Wilanow.html> [21.08.2014 r.].
19. KK/AK, *Zamożny w Polsce, przeciętniak w Unii*, <http://finanse.wp.pl/kat,1013819,title,Zamozny-w-Polsce-przecietniak-w-Unii,wid,16523136,wiadomosc.html?icaid=113a7a> [19.10.2014 r.].
20. O. Kowalska, *Miasteczko Wilanów – twór idealny z wadą fabryczną?*, <http://urbnews.pl/miasteczko-wilanow-twor-idealny-z-wada-fabryczna/> [24.06.2014 r.].
21. P. Kudzia, G. Pawelczyk, *Jak mieszkają politycy?*, <http://www.wprost.pl/ar/1449/Jak-mieszkaja-politycy/> [12.06.2014 r.].
22. M. Mańkowski, *W ekskluzywnym Miasteczku Wilanów nie chcą taniej Biedronki. A inni Polacy? Nie lubią za ścianą „smrodu i hałasu”*, <http://natemat.pl/29943,w-ekskluzywnym-miasteczku-wilanow-nie-chca-taniej-biedronki-ainni-polacy-nie-lubia-za-sciana-smrodu-i-halasu> [18.09.2014].
23. W. Marchlewski, *Ekspertyza. Analizy w zakresie przeglądu koncepcji oraz stanu wiedzy w Polsce na temat metropolizacji (w tym specjalnych rozwiązań) dla wielkomiejskich aglomeracji – katowickiej, trójmiejskiej, warszawskiej) oraz kategoryzacji powiatów i gmin pod kątem modyfikacji modelu terytorialnej organizacji kraju* [w:] Portal Funduszy Strukturalnych, [http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/nsro/ekspertyzy/analiza\\_metropolie.pdf](http://www.fundusze-strukturalne.gov.pl/informator/nsro/ekspertyzy/analiza_metropolie.pdf) [12.08.2014 r.].
24. Mb, *Naturyzacja według w ujęciu łódzkiego dewelopera*, [http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkanieowe/naturyzacja-w-ujeciu-odzkiego-dewelopera\\_62710.html](http://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkanieowe/naturyzacja-w-ujeciu-odzkiego-dewelopera_62710.html) [06.08.2014 r.].
25. *Miasteczko Wilanów zaleją ścieki? Duży deweloper grozi ratuszowi*, [http://wyborcza.biz/biznes/1,100896,16513772,Miasteczko\\_Wilanow\\_zaleja\\_scieki\\_Duzy\\_deweloper\\_grozi.html](http://wyborcza.biz/biznes/1,100896,16513772,Miasteczko_Wilanow_zaleja_scieki_Duzy_deweloper_grozi.html) [20.09.2014 r.].

26. *Miasto kupiło ziemię od dewelopera*,  
<http://www.ekonomia.rp.pl/artykul/316826.html?print=tak&p=0> [15.06.2014 r.].
27. Miejscowe Plany zagospodarowania przestrzennego ze strony Urzędu m.st. Warszawy, [http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany\\_uchwalone\\_wilanow](http://www.architektura.um.warszawa.pl/plany_uchwalone_wilanow) [13.06.2014 r.].
28. T. Molga, *Zakładnicy w walce o miliony. Polnord żąda od Warszawy 580 mln zł, 12 tys. mieszkańców Wilanowa grozi odcięcie wody*,  
<http://natemat.pl/117277,ciepla-woda-dla-leminga> [20.09.2014 r.].
29. *Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011. Raport z badań*, Główny Urząd Statystyczny [w:] serwis Głównego Urzędu Statystycznego, Warszawa 2011, [http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud\\_raport\\_z\\_wynikow\\_NSP2011.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf), [07.12.2014 r.].
30. A. Nowak, *Lemingrad nad Wisłą*,  
<http://www.politykawarszawska.pl/index.php/article/80> [30.05.2014 r.].
31. V. Ozminkowski, *Miasteczko Wilanów – siedlisko lemingów, wrogowie pravicowych mediów*, <http://polska.newsweek.pl/miasteczko-wilanow---siedlisko-lemingow--wrogowie-prawicowych-mediow,94493,1,1.html> [19.10.2014 r.].
32. V. Ozminkowski, *Siedlisko*, <http://wiadomosci.onet.pl/prasa/siedlisko/3clwm> [19.10.2014 r.].
33. *Pierwsze inwestycje w Miasteczku Wilanów*,  
[http://muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/pierwsze-inwestycje-w-miasteczku-wilanow\\_56686.html](http://muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/pierwsze-inwestycje-w-miasteczku-wilanow_56686.html) [03.05.2014 r.].
34. Portal Informacyjny Miasteczka Wilanów, <http://www.miasteczko-wilanow.pl> [22.05.2014 r.].
35. *Prognoza ludności na lata 2008-2035*, GUS, Departament Badań Demograficznych, Warszawa 2009 [w:] serwis Głównego Urzędu Statystycznego,  
[http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L\\_prognoza\\_ludnosci\\_na\\_lata2008\\_2035.pdf](http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_prognoza_ludnosci_na_lata2008_2035.pdf) [13.06.2014 r.].
36. Redakcja Natemat, *Biedronka koło Twojego domu. Czy byś się zgodził?*,  
<http://natemat.pl/29863,biedronka-kolo-twojego-domu-czy-bys-sie-zgodzil-waszym-zdaniem> [18.09.2014 r.].
37. T. Sadowski, *Najbardziej słoikowa warszawska dzielnica to*,

- <http://sloiki.waw.pl/sloiki/najbardziej-sloikowa-warszwska-dzielnica-to/> [19.10.2014 r.]
38. Ks. I. Skubiś, *Świątynia Świętej Opatrzności Bożej*,  
<http://www.niedziela.pl/artykul/70353/nd/Swiatynia-Swietej-Opatrzności-Bożej>  
[22.05.2014r.].
39. *Słownik języka polskiego*, pod red. W. Doroszewskiego, Państwowe  
Wydawnictwo Naukowe, <http://doroszewski.pwn.pl/haslo/atynencja/>,  
[19.08.2014 r.].
40. *Statystyka ludności ilościowa w odniesieniu do linii geografii*, statystyka na  
dzień 2014-06-02, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy.
41. Stowarzyszenie Mieszkańców Miasteczka Wilanów, <http://www.smmw.org/>  
[30.05.2014 r.].
42. *Sylwetka urbanisty*, [http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/22-  
sylwetka\\_urbanisty.html](http://www.miasteczko-wilanow.pl/page/section1/22-sylwetka_urbanisty.html) [15.05.2014 r.].
43. *Sytuacja na Miasteczku Wilanów w 2010, 2012, 2014 roku*,  
[http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-  
wilanow-w-2010\\_2012\\_2014-roku](http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,4814,tytul,sytuacja-na-miasteczku-wilanow-w-2010_2012_2014-roku) [21.08.2014 r.].
44. M. Szczepaniuk, K. Majszyk, *Miasteczko Wilanów prawie jak wioska*,  
<http://www.rp.pl/artykul/89442.html?p=1> [27.05.2014 r.].
45. P. Szpanowski, *Otoczenie rezydencji wilanowskiej*, [http://www.wilanow-  
palac.pl/otoczenie\\_rezydencji\\_wilanowskiej.html](http://www.wilanow-palac.pl/otoczenie_rezydencji_wilanowskiej.html) [24.05.2014 r.].
46. U. Szyperska, *Powrót do ogrodu*,  
[http://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/rynek/300663,1,zielone-miasta-  
ogrody.read](http://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/rynek/300663,1,zielone-miasta-ogrody.read) [04.05.2014 r.].
47. M. Terefenko, T. Kołodziejczyk, *Rozwój dzielnicy Wilanów w Warszawie*,  
[http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,3555,tytul,rozwoj-dzielnicy-  
wilanow-w-warszawie](http://rednetconsulting.pl/aktualnosci,tresc,id,3555,tytul,rozwoj-dzielnicy-wilanow-w-warszawie) [21.08.2014 r.].
48. M. Turek, *Co wpływa na wybór i wartość nieruchomości*,  
[http://forsal.pl/artykuly/644269,co\\_wplywa\\_na\\_wybor\\_i\\_wartosc\\_nieruchomos-  
ci.html](http://forsal.pl/artykuly/644269,co_wplywa_na_wybor_i_wartosc_nieruchomosci.html) [19.10.2014 r.].
49. W. Urbanowicz, *Tramwaj do Wilanowa – przez Sobieskiego, a nie Wilanowską*,  
[http://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/tramwaj-do-wilanowa--przez-  
sobieskiego-a-nie-wilanowska-1210.html](http://www.transport-publiczny.pl/wiadomosci/tramwaj-do-wilanowa--przez-sobieskiego-a-nie-wilanowska-1210.html) [10.06.2014 r.].
50. K. Usakiewicz, *Wilanów skradł im serca*,

- <http://www.swiatrezydencji.pl/wnetrza/pomysl-na-wnetrze/wilanow-skradl-im-serca> [24.04.2014 r.].
51. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, Dz.U. Nr 0/2013, poz. 594, tekst jednolity:  
<http://isap.sejm.gov.pl/Download;jsessionid=AB071FB04BAF2DD515B597113A4FC02C?id=WDU20130000594&type=3> [06.08.2014 r.].
52. *Warszawa – Wilanów – obozy pracy*,  
<http://www.sztetl.org.pl/pl/article/warszawa/13,miejsca-martyrologii/10491,warszawa-wilanow-obozy-pracy/> [01.06.2014 r.].
53. M. Węglewski, *Bitwa o Leningrad. Problem z polityką ciepłej wody w Miasteczku Wilanów*, <http://biznes.newsweek.pl/problem-z-polityka-ciepłej-wody-w-miasteczku-wilanow-newsweek-pl,artykuly,346452,1.html> [20.09.2014 r.].
54. M. Wielgo, *Najpierw infrastruktura, potem mieszkańcy? Nie, nie w Polsce*, <http://wyborcza.biz/finanse/1,108340,15976885.html> [12.08.2014 r.].
55. *Wilanów: co zbudują w 2014 r.*, <http://dobraulica.pl/2014/01/wilanow-co-zbuduja-w-2014-r/> [03.06.2014 r.].
56. *Wilanów ma dość Platformy Obywatelskiej*, <http://niezalezna.pl/61497-wilanow-ma-dosc-platformy-obywatelskiej> [26.11.2014 r.].
57. *Wilanów – Miejsce egzekucji 67 Żydów w maju 1944 r. (ulica Klimczaka/Przyczółkowa)*  
<http://www.sztetl.org.pl/pl/article/warszawa/13,miejsca-martyrologii/9367,wilanow-miejsce-egzekucji-67-zydow-w-maju-1944-r-ul-klimczaka-przyczolkowa/> [01.06.2014 r.].
58. M. Wojtczuk, *10 lat Miasteczka Wilanów: jak się żyje w Leningradzie?*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10\\_lat\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_\\_jak\\_sie\\_zyje\\_w\\_Leningradzie\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15943295,10_lat_Miasteczka_Wilanow__jak_sie_zyje_w_Leningradzie_.html) [06.08.2014 r.].
59. M. Wojtczuk, *Bunt Miasteczka Wilanów przeciwko PO*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,16981094,Lemingi\\_z\\_Miasteczka\\_Wilanow\\_juz\\_nie\\_glosuja\\_na\\_PO.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,16981094,Lemingi_z_Miasteczka_Wilanow_juz_nie_glosuja_na_PO.html) [26.11.2014 r.].
60. M. Wojtczuk, *Miasteczko Wilanów chce Ronda Leminga. Radni „za”*, [http://wyborcza.pl/1,126565,12844554,Miasteczko\\_Wilanow\\_chce\\_ronda\\_Leminga\\_Radni\\_za\\_.html](http://wyborcza.pl/1,126565,12844554,Miasteczko_Wilanow_chce_ronda_Leminga_Radni_za_.html)
61. M. Wojtczuk, *Miasteczko Wilanów: „Mówię wam, to najlepsze osiedle”*,

[http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15970325,Miasteczko\\_Wilanow\\_\\_\\_Mowie\\_Wam\\_to\\_najlepsze\\_osiedle\\_.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34862,15970325,Miasteczko_Wilanow___Mowie_Wam_to_najlepsze_osiedle_.html) [17.09.2014 r.].

62. M. Wojtczuk, D. Bartoszewicz, *Szkieletor ożywa. Tak ma wyglądać ratusz Wilanowa*, [http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,12601650,Szkieletor\\_ozywa\\_\\_Tak\\_ma\\_wygladac\\_ratusz\\_Wilanowa.html](http://warszawa.gazeta.pl/warszawa/1,34889,12601650,Szkieletor_ozywa__Tak_ma_wygladac_ratusz_Wilanowa.html) [12.06.2014 r.].
63. A. Zyśk, *Raj rośnie w Wilanowie*, <http://www.zw.com.pl/artukul/172580.html> [28.05.2014 r.].