

KONCEPCJA PROGRAMOWO-PRZESTRZENNA ZAGOSPODAROWANIA TERENU OTOCZONEGO UL. TOŁWIŃSKIEGO I UL. BRACI ZAŁUSKICH W DZIELNICY ŻOLIBORZ M. ST. WARSZAWY



Obiekt: Teren otoczony ul. Tolwińskiego i ul. Braci Załuskich
w dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe „BROS” Piotr Porosa
ul. Stefana Grota-Roweckiego 7,
61-695 Poznań
tel. 604 419 593



Inwestor: Miasto stołeczne Warszawa. Dzielnica Żoliborz,
ul. Słowackiego 6/8, 01-627 Warszawa

Poznań 2017 r.

OPIS KONCEPCJI PROJEKTOWEJ

Proponowana koncepcja zagospodarowania terenu pomiędzy ul. Tołwińskiego (obecnie ppłk Macieja Kalenkiewicza „Kotwicz”) a ul. Braci Żałuskich w dzielnicy Żoliborz w Warszawie zakłada uporządkowanie przestrzeni, oraz jej estetyzację i dostosowanie do potrzeb mieszkańców, otaczających teren osiedli mieszkaniowych. Obecna niezagospodarowana forma obszaru wymusiła konieczność wykorzystania w pełni potencjału miejsca, stanowiącego azyl zieleni w zurbanizowanej części Żoliborza. W wyniku przeprowadzonych rozmów oraz analizy treści uwag przesłanych drogą e-mail wsłuchano się w głosy i oczekiwania bezpośrednich odbiorców – mieszkańców. Wstępna propozycja zagospodarowania terenu opracowana zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, zawartymi w treści opisu przedmiotu zamówienia publicznego, zakładająca utworzenie na terenie parku z elementami, dla niego charakterystycznymi, nie spotkała się z akceptacją społeczności osiedla. Wśród postulatów przeważał głos pozostawienia terenu w niemal istniejącej „dzikiej” formie, powodując jedynie poprawę warunków funkcjonalnych, umożliwiających wygodniejsze korzystanie przez mieszkańców z wynikających, wytyczonych przez lata użytkowania, form. Główny nacisk położono więc, na układ komunikacji, poprzez utwardzenie nawierzchni ścieżek spacerowych, nie ingerując przy tym w sposób znaczny w wytyczony jego układ w formie przedeptów.

Cały teren w sposób naturalny podzielony jest na dwie, główne części. Elementem rozdzielającym jest układ fortyfikacji w formie wału, wysokości kilku metrów. Większy obszar obejmujący teren od strony płu – wsch pozostawiono do wykorzystania w formie błoni.. Znajdą się tu m.in. strefy boisk do gry w piłkę, czy naturalny plac zabaw. Druga część z istniejącym już głazem Tadeusza Kościuszki postanowiono wykorzystać i nadać mu nieco inny charakter. Proponuje się stworzenie wzdłuż wału fortu ścieżki historycznej, w formie wkomponowanych w zbocze skarpy, nieregularnych w kształcie wielkogabarytowych płyt granitowych, z opisem wydarzeń tamtych czasów. Płyty / głazy proponuje się zaaranżować w sposób naturalny, by sprawiały wrażenie istniejących tam od lat.

Z uwagi na potężne problemy dotyczące możliwości parkowania pojazdów mieszkańców wzdłuż ulicy Tołwińskiego, w miejscu, gdzie obecnie „na dziko” (degradacja terenów zielonych) mieszkańcy parkują swoje samochody zaproponowano utworzenie parkingów z nawierzchnią utwardzoną.

Koncepcja zagospodarowania terenu jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Sady Żoliborskie” przyjętego uchwałą nr 1899/LXXXII/2002 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 19.09.2002 r.

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA

Głównymi założeniami projektowymi były:

- modernizacja szaty roślinnej (w tym nowe nasadzenia drzew, krzewów);
- modernizacja zbiorników wodnych wraz z zasileniem je w wodę (np. z miejskiej sieci wodociągowej lub ujęcia wody podziemnej);
- budowa naturalnego placu zabaw;
- budowa toalety (zgodnej z miejskim wzorem toalet) wraz z siecią wod-kan i elektryczną
- wymiana nawierzchni ciągów komunikacyjnych;
- rozmieszczenie elementów małej architektury (ławki, kosze, stoliki piknikowe)
- budowa oświetlenia parkowego;
- budowa miejsc postojowych wzdłuż ul. Tołwińskiego od strony Włóściańskiej;
- budowa stref boisk do piłki nożnej oraz do piłki siatkowej.

RYS HISTORYCZNY

Opracowywany obszar posiada historyczny charakter, który uwzględniono w koncepcji. Na terenie obiektu znajduje się Fort „Buraków” z XIX wieku. Fort ten składał się w całości z wałów ziemnych i był częścią wewnętrznego pierścienia umocnień Twierdzy Warszawa, którą w XIX wiecznej Warszawie i okolicach tworzyli Rosjanie. Na tym terenie widoczny jest zarys wału oraz fosy. Znajdują się tam również inne wzniesienia, które pochodzą z okresu budowy kolonii osiedli Sady Żoliborskie. Aby przybliżyć użytkownikom wydarzenia z minionych lat, zaprojektowano ścieżkę historyczną z tablicami, opisującymi przebieg działań powstańczych. Na terenie znajduje się głaz upamiętniający Tadeusza Kościuszkę, którego lokalizacja nie została zmieniona.

FORMA

Poprzez zastosowanie swobodnych kształtów i odpowiednich elementów małej architektury całemu założeniu nadano naturalistyczny, ale zarazem spójny charakter, komponujący się z obecnym ukształtowaniem terenu. Proponowane nawierzchnie i inne elementy zostały wkomponowane w istniejącą zielen i nie wymagają ingerencji w drzewostan. W tkance parku zaproponowano utwardzenie ścieżek wydeptanych przez mieszkańców. Układ komunikacyjny nie został zmieniony. Alejki są poprowadzone przez najatrakcyjniejsze wizualnie miejsca na obszarze, co zapewnia

interesujące doznania widokowe. Ścieżki umożliwiają wejście na teren parku z każdej strony osiedla. Na projektowany obszar prowadzi łącznie 8 wejść.

NAWIERZCHNIE

Koncepcja rewitalizacji układu ścieżek zakłada pozostawienie ciągów w miejscach istniejących przedeptów. Obecna sieć dróg łączy wszystkie najważniejsze punkty osiedla i umożliwia sprawne i wygodne poruszanie się po obszarze. Zakładając, że jako takie pełnić będą najbardziej funkcjonalny układ, służący potrzebom mieszkańców dokonano tylko delikatnej korekty, tworząc spójny logiczny system.

Nawierzchnie ścieżek proponuje się wykonać jako mineralne, nieco nieregularne, z ukrytym opornikiem. Przedepty poszerzono do szerokości 150 – 200 cm m, co znacznie ułatwi korzystanie z obiektu osobom niepełnosprawnym, matkom z wózkami oraz rowerzystom.

Ze względu bezpieczeństwa, umożliwiając łatwiejszy sposób pokonania znacznych stromizn wałów w sąsiedztwie placu zabaw od strony płn - wsch wprowadzono biegi schodów terenowych. Powinny być wykonane z kamienia naturalnego w formie bloków, ułożonych na skarpie w taki sposób, by umożliwić ich częściowe poprzerastanie trawą. Sprawia to, że element stanie się bardziej naturalny, wpasowany w otaczającą przestrzeń.

SIŁOWNIA – OBIEKT ISTNIEJĄCY

W sąsiedztwie mniejszego zbiornika wodnego zlokalizowana jest siłownia na świeżym powietrzu.

Dla uzyskania lepszego efektu wpasowania w przestrzeń parku zaleca się likwidację istniejącej nawierzchni i pozostawienia urządzeń bezpośrednio na trawniku.

PLAC ZABAW

Dla młodszych użytkowników zaproponowano naturalny plac zabaw. Bogactwo zabawek wykonanych z drewna pozwoli maluchom i ich przyjaciołom odbyć niezwykłą przygodę. Dzieci z ogromnym zapałem będą mogły rozwijać wyobraźnię i kreatywność. Plac zabaw umożliwi ćwiczenie równowagi oraz koordynacji i zwinność. Urządzenia placu zabaw zlokalizowane są na trawniku, który zamortyzuje ewentualne upadki naszych pociech.

BOISKA DO GRY W PIŁKĘ

W północnej części parku przewidziano strefę boisk do gry w piłkę nożną z dwiema bramkami oraz siatkówki z zamontowaną siatką.

Boiska zachęcą dzieci i dorosłych do integracji oraz aktywnego spędzania czasu na świeżym powietrzu. Pozostawiono tu nawierzchnię trawiastą. Dla utrzymania naturalnego charakteru terenu nie proponuje się wyznaczania w sposób trwały linii boisk. Można to zrobić tymczasowo, w razie potrzeb rozgrywania ważniejszych meczów.

GÓRKA SANECZKOWA WYKORZYSTYWANA WCZEŚNIEJ

Podczas określania funkcji poszczególnych fragmentów parku podjęto decyzję o pozostawieniu otwartej przestrzeni od strony zachodniej, by zimą, tak jak do tej pory, stromiznę w kierunku zachodnim wykorzystać jako górkę saneczkową. Problem może tu być stosunkowo bliskie sąsiedztwo stawów, które w okresach zaśnieżenia i stosunkowo wysokich temperatur mogą stanowić zagrożenie bezpieczeństwa. Zaleca się na okres zimy wprowadzenie sezonowych zabezpieczeń, umożliwiających bezpieczne korzystanie z górki.

ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

Dobre elementy wpisują się w naturalny charakter założenia.

Zaproponowane ławki i kosze stylowo i materiałowo dobrane zostały do charakteru przestrzeni. Usytuowanie ławek zostało przemyślane i rozmieszczone w miejscach, z których -albo oglądać możemy ciekawy, nie zakłócony niczym fragment parku, -albo ze względów funkcjonalnych służyć będą osobom opiekującym się dziećmi. We wschodniej części parku, pomiędzy drzewami został umieszczony stół piknikowy z siedziskami. Miejsce powstało z myślą o integracji mieszkańców osiedla. Elementy wykonane zostały z drewna surowego, okorowanego.

OŚWIETLENIE

Dodatkowym aspektem estetyzującym przestrzeń jest wykorzystanie ciekawej formy oświetlenia. Nie zastosowano tutaj klasycznych latarni parkowych. Rolę ich przejęły niewidoczne reflektory kierujące światło na skupiny drzew i ich najciekawsze okazy. Światło takie, jako odbite od miękkich faktur zieleni tworzy niepowtarzalny nastrój. Rozświetlone punkty parku są jednocześnie wystarczające, by zorientować się w terenie.

TOALETA

Dużym udogodnieniem dla użytkowników parku będzie obecność automatycznej toalety kontenerowej, zaprojektowanej przy wejściu nr 5 od strony północno-wschodniej. W środku znajdzie się dodatkowo wygodny blat do przewijania niemowlaków, a także toalety dla niepełnosprawnych. W elewacji zostanie wbudowany kran z pitną wodą. Unikatowy model szaletu z zaokrąglonymi narożnikami i sercem na drzwiach.

Obiekt zgodny jest z miejskim wzorem toalet miasta Warszawy.

ZBIORNIKI WODNE

Na projektowanym terenie znajdują się dwa zbiorniki wodne oraz od strony wschodniej (ul Braci Żałuskich) fosa ze zmiennym poziomem wody, często sucha. Zbiorniki wodne są idealnym komponentem naturalistycznego charakteru parku. Odznaczają się szczególnymi walorami widokowym i krajobrazowymi. Miejsce będzie stanowić interesującą, przyrodniczą enklawę w mieście. W sąsiedztwie stawu proponuje się wprowadzenie roślinności dostosowanej do występujących warunków, jak również pełniących rolę „napowietrzaczy”. Stawy nie wykorzystują swojego potencjału, gdyż wymagają zarówno pogłębienia jak i oczyszczenia. Aby zabieg ten, generując spore koszty, nie musiał być systematycznie powtarzany, konieczne jest zadbanie o wytworzenie równowagi biologicznej. Niestety przy tak małych zbiornikach, przy ich lokalizacji w sąsiedztwie skarp i wzniesień, (spływająca woda z nawożonych trawników) nie będzie proste. Zaproponowana we wstępnej koncepcji fontanna, służąca również celom napowietrzania zbiornika, podczas konsultacji społecznych nie spotkała się z aprobatą mieszkańców.

Niestety, fosa przy ul Braci Żałuskich poprzez lokalizację w otoczeniu dużej ilości drzew narażona będzie na systematyczny opad liści, co poprzez proces gnilny daje nikłe szanse na utrzymanie w niej czystej wody. Należy rozważyć ewentualne zagospodarowanie stawu w formie „suchego dna”. Nawet okresowe zalewanie fosi wodą i tak da korzystniejszy efekt, niż zanieczyszczony staw.

PARKINGI

Z racji umiejscowienia terenu zieleni pośród rozległych obszarów zabudowy wielorodzinnej, wzdłuż ulicy Tołwińskiego po stronie przyległej do parku zaprojektowano parkingi. Dotychczasowe parkowanie w tych miejscach, poprzez brak utwardzenia nawierzchni, staje się czynnikiem degradacji terenów zielonych. Miejsca, szczególnie w okresach opadów deszczu są zabłocone, co ogranicza komfortowy dostęp mieszkańców do swoich pojazdów. Błoto pod kołami wyjeżdżających samochodów wywożone jest na jezdnię, co uniemożliwia utrzymanie jej nawierzchni w należytym stanie.

Z uwagi na lokalizację parkingów na odcinku ulicy przylegającej do stawów w wąskim pasie terenu, pomiędzy jezdnią a zbiornikami, proponuje się zabezpieczenie rodzajem bandy ochronnej. Uniemożliwi to ewentualne, niekontrolowane obsunięcie się samochodu w kierunku zbiornika.

UWAGA: W miejscu tym najkorzystniej byłoby nie lokalizować parkingów. Trudno jednak przekonać będzie do tego obecnie parkujących. Z pewnością obecne uregulowania prawne pozostają w sprzeczności z możliwością lokalizacji parkingów w takim miejscu. W związku z powyższym jednak na etapie opracowywania projektu należy rozważyć ewentualne wystąpienie o odstąpienie od warunków technicznych.

ZIELEŃ

Obecna na terenie parku zieleń stanowi spójny i kompletny układ. Jej uzupełnienie wymusza jedynie konieczność zastosowania ekranów akustycznych i wizualnych po obrzeżach parku od strony parkingów. Proponuje się wprowadzenie roślinności dostosowanej do występujących warunków, naturalistycznie i spójnie wpasowującej się w otaczający krajobraz. Na obszarze konieczne będzie wykonanie zabiegów pielęgnacyjnych, w obrębie istniejącego drzewostanu oraz odtworzenie trawników.

Wykaz wybranej roślinności stanowiącej ekran akustyczny:

- Drzewa:
 - **Klon pospolity** (*Acer platanoides*)
 - **Robinia akacjowa 'Frisia'** (*Robinia pseudoacacia*)
 - **Klon polny** (*Acer campestre*)
- Krzewy:
 - **Wierzba szara 'Nana Gracilis'** (*Salix cinerea*)
 - **Dereń biały 'Sibirica'** (*Cornus alba*)
 - **Tawuła szara 'Grefsheim'** (*Spiraea x cinerea*)
 - **Kolkwiczja chińska** (*Linnaea amabilis*)

Oprócz wyżej wymienionej zieleni, w parku znajdują się również drzewa owocowe:

- **Jabłoń domowa** (*Malus domestica*) odm. Fantazja, Papierówka
- **Grusza** (*Pyrus communis*) odm. Konferencja, Komisówka

Czereśnia (*Prunus avium*) odm. Sylwia, Sam.

PODSUMOWANIE

Całość projektu jest spójna kolorystycznie i kompozycyjnie. Dobrane elementy wpisują się w charakter założenia, są interesujące oraz funkcjonalne. Szeroki wachlarz miejsc do rekreacji i aktywnego wypoczynku zachęca mieszkańców do częstego odwiedzania parku. Dzięki zaproponowanym zmianom teren stanie się atrakcyjniejszy i bardziej przyjazny dla użytkowników.

Opracował
Piotr Porosa