

Anna JEZIORSKA  
Politechnika Warszawska  
Wydział Architektury

## WSPÓŁCZESNA TRANSFORMACJA WARSZAWSKIEJ ULICY NOWY ŚWIAT

Motto: „Ulica - zwierciadło ludzkiego oka - istota miasta”. Wojciech Bonenberg

**Streszczenie.** Przemiany funkcjonalne i przestrzenne ulic, przede wszystkim w śródmieściach wielkich aglomeracji, mają swoje źródło w przemianach gospodarczych, społecznych i kulturowych, powodujących zmiany dysponentów, zmianę użytkowników, a w konsekwencji zmianę tożsamości ulicy. Ostatnie dwudziestolecie charakteryzuje się szczególną intensywnością przemian. Założone badania przyczyn transformacji obszaru ulicy Nowy Świat w Warszawie obejmują zmiany planowane i niezamierzone, dotyczące tożsamości ulicy, ekonomii, komunikacji, socjologii miejsca, urbanizmu i dziedzictwa kulturowego. Rozpatrywanie występujących interakcji poszczególnych czynników transformacji: społecznych, politycznych, technicznych i kulturowych ma na celu ukazanie działania różnych mechanizmów i procesów, charakteryzujących okres 1989 – 2009 w obszarze ulicy Nowy Świat oraz ich wpływu na utrzymanie tożsamości ulicy lub jej utratę.

Problemem do rozstrzygnięcia jest rozwiązanie kolizji w użytkowaniu ulicy metropolitalnego miasta w aspekcie potrzeb użytkowników, w równowadze z wartością przedmiotowego obszaru.

## MODERN TRANSFORMATION OF THE NOWY ŚWIAT STREET IN WARSAW

Motto: „The Street - a mirror to the human eye - the heart of the city”. Wojciech Bonenberg

**Summary.** Functional and spatial transformations of streets, particularly downtown in big agglomerations originate in economic, social and cultural transformations causing a change of holders, users and, in consequence, a change in the identity of the street. The last twenty years are characterized by considerable intensity of transformations. The examination of the reasons for the transformation of Nowy Świat street in Warsaw, assumed in the PH.D. Study, refer to planned and non-planned changes, concerning the identity of the street, its economy, communication, sociology, urban design and cultural heritage. The evaluation of the particular factors for transformation: social, political, technical and cultural aims at displaying the participation of various mechanisms and processes characterizing the period from 1989 to 2009 in the area of Nowy Świat and their influence in retaining the identity of the street or its loss. The problem to be settled is solving the collision in the use of street of a metropolis in the aspect of users' needs balances with the value of the subject area.

## 1. Początki kształtowania przestrzeni przedmiotowego obszaru Fazy rozwoju struktury urbanistycznej

Kształtowanie przestrzeni przedmiotowego obszaru wiąże się z rozwojem urbanistycznym Warszawy, z cyklami życiowymi miasta.

W czasach Jagiellonów obecny Nowy Świat (fragment Traktu Królewskiego) był osią południkową miasta. Prowadził wzdłuż lewobrzeżnej krawędzi skarpy wiślanej, między Jazdowem, gdzie stał Zamek Królewski a Zamkiem Warszawskim, rozbudowywanym w czasach Zygmunta Starego i Zygmunta Augusta. Współcześnie to ulice: Krakowskie Przedmieście, Nowy Świat, Aleje Ujazdowskie. Dawne przedmieście, a zarazem „jurydyka Nowy Świat”, powstało około 1640 roku, w związku z nowym osadnictwem. Nazwa ta wiąże się z faktem własności. Była to pierwsza świecka (nie kościelna) jurydyka w rejonie Starej Warszawy.

Charakteru miejskiego Nowy Świat nabrał początku XIX wieku. Obecnie obok Placu Teatralnego i Placu Bankowego jest jednym z relikwów urbanistycznych okresu Królestwa Kongresowego. Na przelomie XIX i XX wieku staje się salonem Warszawy, a zarazem jedną z najmodniejszych ulic miasta. Podczas II Wojny Światowej ulica została doszczętnie zniszczona, a z pożogi wojennej ocalał jedynie Pałac Staszica i jedno skrzydło Pałacu Branickich. Ponadto, z niektórych budynków pozostały fragmenty fasad, które po 1945 roku, przy wykonywaniu rekonstrukcji stały się głównymi danymi do opracowania projektów ich odbudowy (np. pałace Hołowczyca, Kossakowskich). W 1945 roku na mocy dekretu Krajowej Rady Narodowej powołane zostało, w celu odbudowy Warszawy, Biuro Odbudowy Stolicy (BOS). Biuro podjęło decyzję o obniżeniu zabudowy ulicy Nowy Świat do trzech kondygnacji, w tym również obniżenie istniejącej zabudowy (hotel Savoy). Odbudowa powojenna nawiązuje do układu przestrzennego z XVIII wieku (zabudowę XIX – wieczną oceniono krytycznie). Podjęto także decyzję o funkcji handlowej ulicy – w parterach budynków projektowane są sklepy.

W sposób wierny zrekonstruowane zostały elewacje zabytkowych pałaców i kamienic. Na całej długości ulicy zwarta zabudowa utrzymana jest w stylu klasycystycznym. Stylistycznie nastąpił powrót do epoki, w której ukształtowała się przestrzeń urbanistyczno-architektoniczna ulicy Nowy Świat.

W latach 1949-1956 w obszarze ulicy miał miejsce rozwój socrealizmu. W wyniku eliminacji XIX-wiecznych oficyn, na zapleczach kamienic utworzono miejsca zarezerwowane pod zieleńce, pasaży i nową zabudowę. Zlokalizowano tam obiekty o funkcjach użytkowych i publicznych, takich jak: żłobki, przedszkola, szkoły, a obok nich placówki kulturalne. Proces

kształtowania się obszaru ulicy Nowy Świat zakończony został praktycznie w 1960 roku, w którym oddano do użytku kino „Skarpa”.

## 2. Wybrane zjawiska kształtujące nowy obraz miasta postsocjalistycznego

Po 1989 roku zarysowują się zjawiska kształtujące nowy obraz miasta. Rozpoczyna się transformacja od gospodarki socjalistycznej do demokracji i gospodarki wolnorynkowej. Następuje powrót znaczenia renty gruntowej i innych mechanizmów rynkowych, zmiany w strukturze własnościowej ziemi, przesunięcie kontroli nad przestrzenią ze szczebla centralnego na szczebel lokalny. Następuje odrodzenie się „miejsca” jako dobra rynkowego. Równoległe zachodzą zmiany w strukturze zatrudnienia, z wyraźnym przesunięciem wagi w kierunku sektora usług.

Te wszystkie zjawiska mają bezpośrednie odzwierciedlenie w procesach urbanistycznych, zachodzących na warszawskiej ulicy Nowy Świat. Obserwowany dynamiczny trend wzrostowy sektora prywatnego, a zarazem znaczny kryzys sektora państwowego oraz liczba podmiotów gospodarczych rywalizujących o przestrzeń ulicy była czynnikiem kolejnych zmian struktury urbanistycznej obszaru.

W 1996 roku zmiany w przestrzeni obszaru ulicy Nowy Świat były wynikiem przeprowadzonego remontu ulicy Nowy Świat. Zwężono światło jezdni (z 14 do 7 m), zamknięto wyłoty przecznicy ulicy: Chmielnej, Foksal, Ordynackiej i Wareckiej. Równocześnie wprowadzone zostały przepisy zmieniające organizację ruchu. Ograniczona została dostępność dla wszystkich grup użytkowników pojazdów, z wyjątkiem transportu uprzywilejowanego i miejskiego oraz taksówek, bez możliwości parkowania. Od 1999 roku wprowadzono następne zmiany, zmierzające w kierunku okresowej zmiany funkcji ulicy Nowy Świat. W sezonie letnim, w każdą sobotę i niedzielę oraz w dni świąteczne ulica pełni funkcję śródmiejskiego „deptaka”, z całkowitą dostępnością dla ruchu pieszego. Spowodowało to postępującą zmianę funkcji parterów budynków. Najnowszym kierunkiem zmian funkcji ulicy, z konsekwencjami częściowych przekształceń architektoniczno-urbanistycznych, jest stopniowa rezygnacja z handlu, z wprowadzeniem w zamian usług gastronomicznych (w 1989 roku kilkanaście lokali gastronomicznych, a w 2009 roku około 90).

Sukcesywnie zachodzące zmiany funkcji handlowej ulicy Nowy Świat poprzedzone były dynamicznym rozwojem nowych wieloprzestrzennych powierzchni galerii handlowych III i IV generacji. Pomimo że zlokalizowane są w innych częściach miasta, ale i w śród-

mieściu mają wpływ na funkcjonowanie drobnych zakładów handlowych. Reprezentują znacznie wyższy poziom konkurencyjności, z uwagi na starannie aranżowane wnętrza krytych pasaży (separujących od niekorzystnych warunków klimatycznych, występujących w naszej szerokości geograficznej do pięciu miesięcy w roku) oraz dużych powierzchni, w przeważającej większości, bezpłatnych parkingów. Obecnie wielkość nowej powierzchni komercyjnej handlowej w Warszawie jest porównywalna do tej, jaka istnieje np. w Berlinie, ale przy mniejszej liczbie mieszkańców Warszawy. Nasylenie nowoczesną powierzchnią handlową w obszarze metropolitarnym Warszawy (0,6 m/na osobę) jest większe od średniej przyjętej dla Wielkiej Brytanii (0,25 m/na osobę), kraju który pod tym względem postrzegany jest jako pierwszy w Europie.

Wśród zmian funkcjonalnych przestrzeni obszaru ulicy Nowy Świat i jej otoczeniu istotne są przekształcenia spowodowane wprowadzaniem nowej zabudowy terenów. W ramach współczesnych tendencji przekształceń funkcjonalno-przestrzennych należy odnotować fakt wyburzenia w 2008 roku budynku kina „Skarpa” (jednego z elementów ulicy ukształtowanej w czasach powojennych, mocno związanego z tradycją kulturalną powojennej Warszawy), w celu zlokalizowania na tym miejscu apartamentowców. Ważnym czynnikiem, mającym wpływ na dynamikę przemian w okresie transformacji, są problemy własnościowe. Cieniem na gospodarce wolnorynkowej w zakresie gruntów i nieruchomości w Warszawie, a zatem również z analizowanym obszarem, kładzie się problem natury politycznej, mianowicie ogłoszony 26 października 1946 roku tzw. Dekret Bieruta o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta Warszawy, likwidujący prywatną własność, równocześnie komunalizujący grunty miejskie (dotyczył 40 tys. nieruchomości, czyli 94% miasta w jego przedwojennych granicach). Właścicielem większościowym pozostała gmina, a pomniejszymi udziałowcami osoby fizyczne – spadkobiercy lub nabywcy, działający na rynku wtórnym oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Na najnowszy kierunek funkcjonalno-przestrzennych przekształceń i współczesnych tendencji rozwojowych ma wpływ polityka czynszowa gminy, realizowana przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami – jednostkę samodzielną, podejmującą wiążące decyzje w sprawach czynszów. Jej opiniodawcami są pośrednicy nieruchomości oraz firmy doradcze, operujące na rynku nieruchomości w Polsce, ale także i na świecie. Wszystkie wymienione podmioty nastawione są na maksymalizację zysków.

Następnym czynnikiem mającym wpływ na przebieg procesów miejskich w okresie transformacji, z tendencją postępującą od 1989 roku, jest biurokracja wszelkich dziedzin aktywności społeczeństwa. Przykładem dotyczącym obszaru ulicy Nowy Świat jest utworzenie

funkcji Pełnomocnika ds. Obszaru Traktu Królewskiego (31.12.2009), chociaż już teraz istnieją liczne, odgórne regulacje w zakresie życia i aktywności miejskiej w tym obszarze. Regulacje dotyczą między innymi ogródków gastronomicznych, zadaszeń i jakichkolwiek form architektonicznych, a właśnie w różnorodności tkwiła wartość tego miejsca.

### 3. Główne kierunki przemian

Znaczenie ulic handlowych w metropolii warszawskiej, w ostatnich latach, ulega zmniejszeniu. Ewolucja form handlu od początku transformacji ustrojowej postępuje w kierunku ogromnych centr handlowych, pełniących rozbudowane funkcje również rozrywkowe. Te ostatnie „obrastają” kolejnymi funkcjami, w tym również oferują powierzchnie biurowe do wynajęcia, co sprawia, że stają się najważniejszymi ośrodkami konsumpcji metropolii. Prowadzi to do osłabienia funkcji handlowej w centrum miasta. Przykładem tych przemian jest obszar ulicy Nowy Świat. Równoległe z procesem ustępowania handlu z obszaru ulicy, postępuje wymiana najemców lokali użytkowych, wypieranie drobnych przedsiębiorców przez firmy korporacyjne. U podstaw tego procesu są zbyt wysokie czynsze, dyktowane przez Gminę.

Kolejną tendencją, mającą wpływ na tożsamość miejsca, jest ustępowanie lokalnej specyfiki wobec globalnego ujednoczenia (globalny produkt oraz obcojęzyczne nazwy, np. Starbucks, Costa Coffee, Haagen-Dazs, Tchibo, Bally, Segafredo).

Zmiany przestrzenno-funkcjonalne zachodzące w metropolii warszawskiej dotyczą zmian funkcji miejsca, wprowadzaniem nowych form organizacji przestrzeni (tak, jak wyburzenie kina „Skarpa” w obszarze ulicy Nowy Świat).

### 4. Wnioski

W wielu miastach Europy i poza nią zachodzą podobne procesy wyludniania się i ubożenia dotychczas barwnych, chętnie odwiedzanych przez mieszkańców ulic.

W niektórych przypadkach sytuację ratują mądre samorządy lokalne, które wprowadzają odpowiednie zarządzenia i przepisy (np.: Dublin, Lizbona), nie ulegając presji ekonomicznej. Uznaną jako ważny aspekt społeczny dążą do równoważenia rozwoju.

Ulica Nowy Świat w Warszawie, ze względu na wartość przestrzeni i bogactwo kulturowe, jako część historycznego Traktu Królewskiego, jest warta ochrony przed degradacją jej tożsamości i zachowania dla potomnych.

### **Bibliografia**

1. Biegański P., Kalinowski W.: „Warszawa”. Miasta historyczne, [w:] Kalinowski W., „Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja”. Tom 1, praca zbiorowa (pod red.) Wiktora Zina, Wydawnictwo Arkady, Warszawa 1986.
2. Jałowiecki B., Sekuła E.A., Smętkowski M., Tuchowska A.: Warszawa czyje jest miasto? Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2009.
3. Madurowicz M.: Miejska przestrzeń tożsamości Warszawy, Wydawnictwo Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2008.
4. Szmytkowska M.: Przestrzeń społeczna miasta w okresie transformacji, Wydawnictwo Naukowe SCHOLAR, Warszawa 2008.