

OTWAR- TY JAZDÓW

**Współzarzą-
dzenie
przestrzenią
miejską**



REDAKCJA:

MICHAŁ AUGUSTYN
ANDRZEJ GÓRZ
MACIEJ ŁEPKOWSKI
WOJCIECH MATEJKO
DARIUSZ ŚMIECHOWSKI
ANNA WILCZYŃSKA
EWA ZIELIŃSKA



Otwarty Jazdów. Współzarządzanie przestrzenią miejską

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

Michał Augustyn

Andrzej Górz

Maciej Łepkowski

Wojciech Matejko

Dariusz Śmiechowski

Anna Wilczyńska

Ewa Zielińska

REDAKCJA JĘZYKOWA

Urszula Engelmayer

KOREKTA

Lidia Ścibek

PROJEKT GRAFICZNY, SKŁAD I ŁAMANIE

Jan Franciszek Cieślak – Miastodwa



Publikacja powstała dzięki dofinansowaniu
European Cultural Foundation i British Council

Wydawca: Otwarty Jazdów, Warszawa 2017

Licencja: CC BY-NC-SA 3.0 PL

Projekt Community-management model for Jazdów Settlement

FINANSOWANIE PROJEKTU

European Cultural Foundation

REALIZACJA PROJEKTU

Otwarty Jazdów – Partnerstwo dla Osiedla Jazdów

OPERATOR GRANTU

Stowarzyszenie Kulturotwórcze Miastodwa

PARTNER

Stowarzyszenie Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS

ORGANIZATORZY KONFERENCJI COMMUNITY-POWERED URBAN COMMONS

Otwarty Jazdów – Partnerstwo dla Osiedla Jazdów

Pracownia Dóbr Wspólnych

Stowarzyszenie Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS

Wydział Architektury Wnętrz Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie

Stowarzyszenie Kulturotwórcze Miastodwa

PARTNERZY KONFERENCJI

Miasto Stołeczne Warszawa

Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski

Warszawa Lokalnie

Dom Kultury Śródmieście

Stowarzyszenie Centrum Wspierania Aktywności Lokalnej CAL

British Council Polska

Goethe-Institut Warschau

Duński Instytut Kultury

Oddział Warszawski SARP (Stowarzyszenie Architektów Polskich)

PATRONI KONFERENCJI

Katedra Sztuki Krajobrazu Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego

Instytut Stosowanych Nauk Społecznych, Uniwersytet Warszawski

PATRONI MEDIALNI

Magazyn Miasta

Magazyn Kontakt

Projekt Otwarte Sąsiedztwo. Współzarządzanie przestrzenią miejską w partnerstwie publiczno-społecznym na przykładzie osiedla Jazdów w Warszawie

FINANSOWANIE PROJEKTU

Fundusz Inicjatyw Obywatelskich

REALIZACJA PROJEKTU

Otwarty Jazdów – Partnerstwo dla Osiedla Jazdów

OPERATORZY GRANTU

Stowarzyszenie Kulturotwórcze Miastodwa

Stowarzyszenie Badawczo-Animacyjne Flâneur

Stowarzyszenie Mieszkańców Domków Fińskich Jazdów

PARTNERZY

Stowarzyszenie Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS

Rotacyjny Dom Kultury na Jazdowie – Dom Kultury Śródmieście

Zawarte tu teksty stanowią wynik prac podjętych w ramach projektów "Community-management model for Jazdów Settlement" i "Otwarte Sąsiedztwo. Współzarządzanie przestrzenią miejską w partnerstwie publiczno-społecznym" na przykładzie osiedla Jazdów w Warszawie oraz dziesiątków spotkań, wydarzeń i warsztatów, jakie odbyły się na Osiedlu Jazdów.

Część I

- 9 Wstęp
- 17 Na początku był Iqdolód... Historia Osiedla Jazdów i Otwartego Jazdowa
- 27 W drodze do społecznościowego zarządzania
- 34 Wymiar społeczny Otwartego Jazdowa
 - 43 Rekomendacje
- 49 Wymiar środowiskowy
 - 55 Rekomendacje
- 59 Wymiar przestrzenny
 - 61 Rekomendacje
- 65 Wymiar ekonomiczny
 - 74 Rekomendacje

Studia przypadków:

25 — Kolebka Warszawy, 26 — Domki fińskie na Osiedlu Jazdów, 32 — Bolonia, Regulacja na rzecz miejskich dóbr wspólnych, 33 — ROD — Rodzinne Ogrody Działkowe, 46 — Dialog Kopenhagi z mieszkańcami (co-create Copenhagen), 47 — Kooperatywa Dobrze, 48 — Międzynarodowa sieć re:Kreators, 58 — Atmos Totnes, 64 — Plany i projektowanie dla Jazdowa w okresie polskiej transformacji, 75 — HOLZMARKT, 76 — ExRotaprint

Część II

- 79 Projekt uchwały w sprawie strategii rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie
- 82 Załącznik do projektu uchwały: Strategia rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie
 - 83 I. Informacje o projekcie
 - 84 II. Opis terminów i skrótów
 - 85 III. Adresaci i beneficjenci
 - 87 IV. Zgodność Strategii z dokumentami programującymi m.st Warszawy
 - 92 V. Diagnoza
 - 100 VI. Misja i wizja
 - 102 VII. Wartości
 - 103 VIII. Obszary interwencji
 - 105 IX. Cele
 - 109 X. Działania przeznaczone do realizacji w pierwszej kolejności (działania programowe)
 - 117 XI. Pozostałe działania
 - 118 XII. Materiały źródłowe
- 119 Podejmowanie decyzji w ramach społeczności Otwarty Jazdów

Część I

W I części publikacji opowiadamy o Osiedlu Jazdów jako wielowymiarowym ewenemencie. Jego społeczność, ogrody i przyroda, architektura drewnianych domków i gospodarka składają się na obraz miejskiej utopii, bliskiej ideom przedwojennych kooperatystów. Wątkom faktograficznym towarzyszą rozważania o tym, jak zrealizować postulat współzarządzania przestrzenią Osiedla w partnerstwie publiczno-społecznym.

Mapa świata, na której nie ma Utopii, nie jest warta nawet jednego spojrzenia...

Oscar Wilde

Moim zdaniem nie chodzi o to, żeby opuścić cywilizację. Dla mnie najważniejsze jest to, żeby udać się w miejsce, gdzie mogę odgrywać bardzo aktywną rolę w pewnej wspólnocie. Jeśli umiałbym to zrobić w mieście, z najdroższymi mi ludźmi, i na przykład kompletnie przemodelować jeden kwadrat ulic, to chętnie bym to zrobił. Ale to bardzo kosztowne i obwarowane tyloma regulacjami, że aż prawie niewykonalne.

Zach Klein, twórca Vimeo

Dziś miarą nowoczesności miasta jest to, jak duży wpływ na jego obraz mają jego mieszkańcy.

Hanna Gronkiewicz-Waltz

WSTĘP

W momencie powstania tego tekstu mija sześć lat od głośnego buntu mieszkańców Warszawy przeciwko planom likwidacji Osiedla Jazdów¹ w roku 2011. Osoby zaangażowane w walkę o zachowanie osiedla powołały do życia inicjatywę Otwarty Jazdów, która miała przeciwstawić się wizji tak zwanego „nowoczesnego” rozwoju miasta, gdzie mimo ogromnych wolnych przestrzeni buduje się pozbawione charakteru wieżowce i pokryte betonem place, niszcząc to, co nadaje Warszawie specyficzny charakter, tworzy jej *genius loci*.

Dziś można powiedzieć, że sprawiedliwości dziejowej stało się zadość. To nie Jazdów zniknął z przestrzeni miasta – chociaż poniósł pewne straty – lecz gorliwi modernizatorzy stracili swoje stanowiska. A Otwarty Jazdów, już nie jako jednorazowa inicjatywa protestu, ale Partnerstwo dla Osiedla Jazdów, ma się dobrze, wciąż ucząc się, jak w mądry sposób dbać o społeczność, przyrodę i wyjątkową drewnianą architekturę.

Publikacja stanowi jeden z efektów projektów realizowanych w latach 2016 i 2017. Projekty miały ambitne cele stworzenia wytycznych dla modelu współzarządzania terenem osiedla przez społeczność jazdowską i władze Warszawy. W trakcie prac przekonaaliśmy się, że jest to zadanie o wiele trudniejsze, niż śmiało założyliśmy na początku. Przyczyna leżała nie tylko w skomplikowanym ustroju Warszawy i obawie reprezentantów dzielnicy lub miasta przed zajęciem konkretnego stanowiska wobec przyszłości Jazdowa. Problemem okazał się również, w pewnym sensie, skład zespołów realizujących projekty. Nasza wrażliwość na kwestie związane z ochroną dóbr wspólnych objawiała się potrzebą rozważenia (absolutnie) wszystkich za i przeciw przed wybraniem konkretnej wizji rozwoju Jazdowa. Okazywało się, że rozwiązanie dobre dla społeczności może zaszkodzić przyrodzie i architekturze osiedla, rozwiązanie atrakcyjne dla reprezentantów samorządu (budujące mocną markę), niekoniecznie okaże się dobre dla społeczności. Jasno zdefiniowany sposób finansowania osiedla mógłby mieć znaczenie dla obniżenia kosztów i cen generowanej oferty, ale uzależniałby nas od sponsora. Z kolei brak stałych źródeł finansowania to poprzestanie na rozwiązaniach tymczasowych, niekoniecznie zrównoważonych.

Ostatecznie jednak udało nam się wielowątkowe dyskusje przekuć w konkretne efekty – sposób podejmowania decyzji w ramach złożonej społeczności Jazdowa, oraz projekt uchwały określającej strategię rozwoju osiedla w ramach partnerstwa publiczno-społecznego. Zawarliśmy je w drugiej części książki.

1. W publikacji konsekwentnie stosujemy zapis „Osiedle Jazdów” od wielkich liter jako nazwę własną.

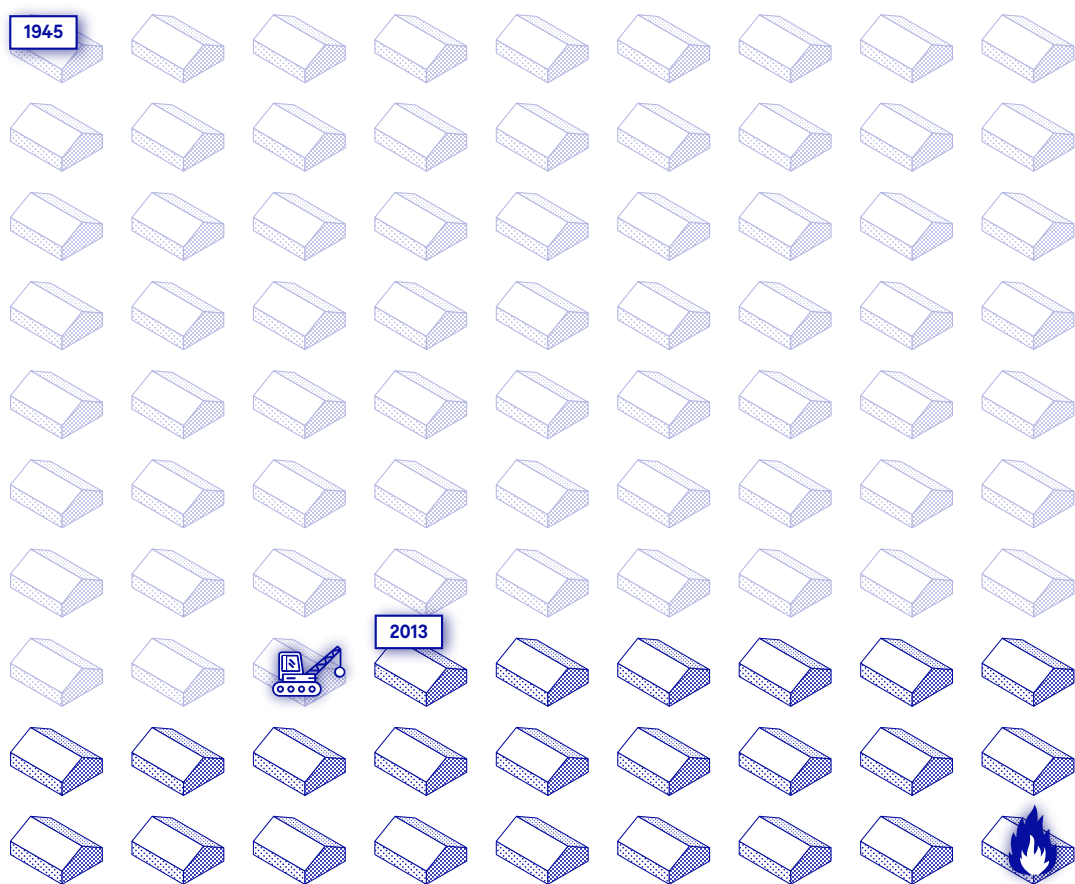
Publikacja to również pierwsza okazja, abyśmy jako Otwarty Jazdów mogli podzielić się wiedzą i refleksjami na temat tego, co działo się i dzieje na terenie osiedla. Mimo względnie niewielkiego obszaru liczba i waga wątków przewijających się przez historię osiedla skłania do spojrzenia na jego przypadek w dużo szerszej perspektywie przemian społecznych, środowiskowych, przestrzennych i ekonomicznych zachodzących we współczesnych miastach. Efekty tych przemian składają się na cztery wymiary Jazdowa. Poświęciliśmy im osobne rozdziały, ponieważ każdy z nich stanowi niejako filar postulowanego przez nas modelu współzarządzania. Na końcu każdego rozdziału znajdują się rekomendacje zespołów projektowych, wykorzystane przez społeczność Otwartego Jazdowa w pracy nad elementami modelu.

Wierzymy, że dzięki wdrożeniu modelu możliwe stanie się zatwierdzenie statusu Osiedla Jazdów jako: przestrzeni miejskiego eksperymentu; uzdrowiska, którego funkcją jest pozytywne oddziaływanie na przestrzeń i społeczność miejską; edukacyjnej bazy dla miejskich społeczników i urzędników z Warszawy, Polski i świata. Jednocześnie mamy nadzieję, co niektórych może dziwić, że Jazdów w niedalekiej przyszłości przestanie być czymś wyjątkowym, a stanie się ot, kolejnym przykładem dobrze urządzonej, zdrowej i przede wszystkim żywej przestrzeni miejskiej. Chcemy uniknąć tworzenia kreatywnego klastra, skansenu lub atrakcji turystycznej.

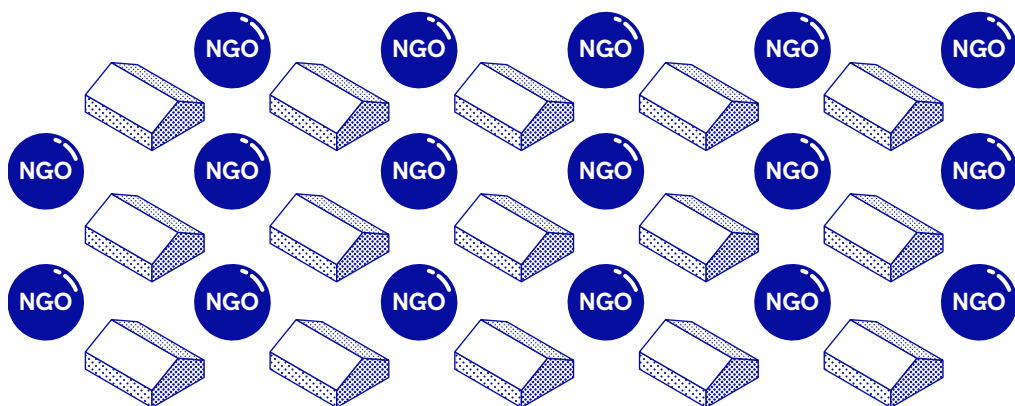
Publikację traktujemy jako społeczny wkład i ramy dla dalszych rozmów z przedstawicielami m.st. Warszawy prowadzonych w celu ustabilizowania i zabezpieczenia sytuacji Osiedla Jazdów. Wdrożenie proponowanych tu rozwiązań zależy w dużej mierze od dobrej woli i zaangażowania po stronie odpowiednich jednostek warszawskiego samorządu. Jednocześnie prosimy o odczytanie poniższego tekstu jako pewnej stop-klatki, kadru mającego zamknąć w jednej odsłonie migawki złożoność procesu, jakim jest Otwarty Jazdów. Ten proces trwa dzięki olbrzymiemu zaangażowaniu społecznemu osób wierzących w sens aktywnej walki o dobro wspólne. Dla nas jest to niezwykła przygoda, która, mimo że trwa już wiele lat, ciągle zaskakuje i której zakończenia nie da się przewidzieć.

Zapraszamy do włączenia się w jej nurt!

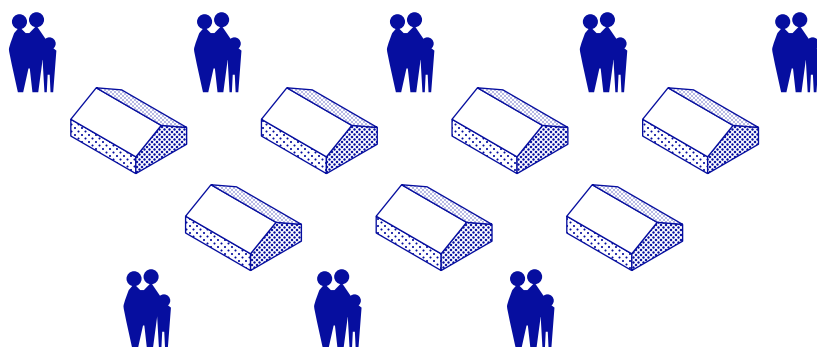
Otwarty Jazdów, Warszawa 2017



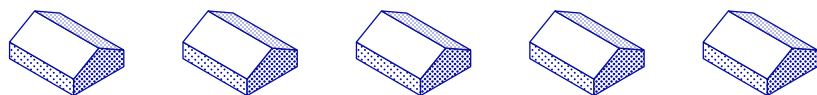
**W 1945 R. NA JAZDOWIE
POSTAWIONO 90 DOMKÓW
FIŃSKICH. DO 2013 R. ZACHOWAŁO
SIĘ 27 DOMKÓW. 1 Z NICH SPŁONAŁ
W GRUDNIU 2017 R.**



**17 ORGANIZACJI JEST
GOSPODARZAMI 15 DOMKÓW**



**W 7 DOMKACH MIESZKA
8 RODZIN**



5 DOMKÓW STOI PUSTYCH

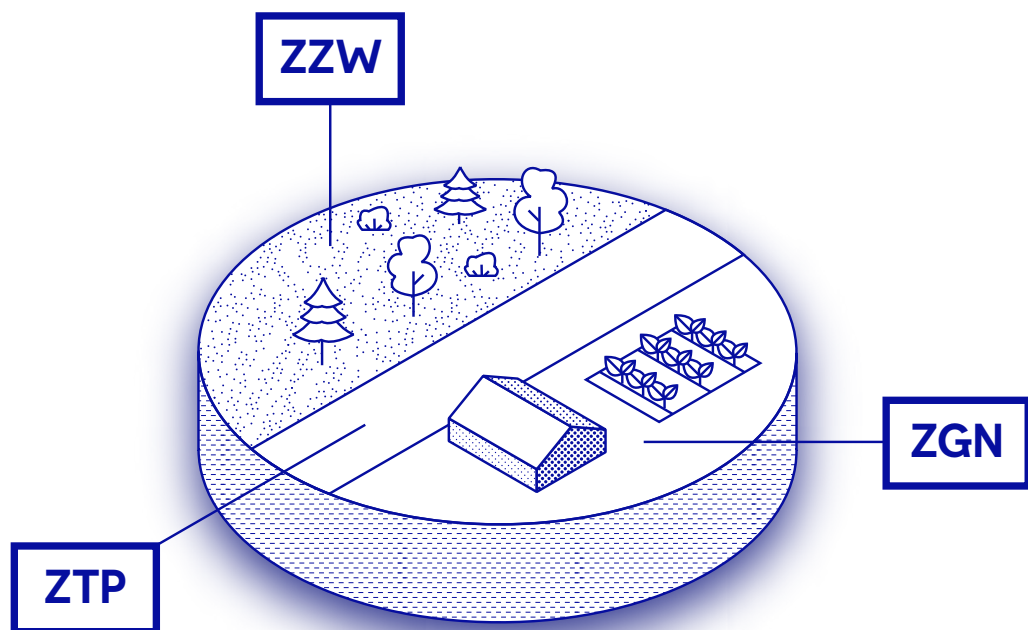
NA JAZDOWIE ROŚNIE 10 STARYCH ODMIAN JABŁONI*



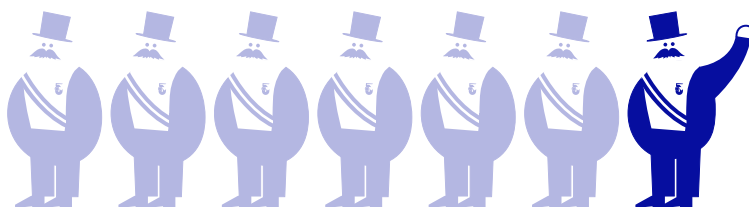
*Gewürzluiken, Kalterer Böhmer,
Kalwila Adersleberska, Kalwila
Czerwona Jesienna, Kandil
Synap, Malinowa Oberlandzka,
Montwiłłówka, Oliwka Czerwona,
Pepina Parkera, Reneta
Ananansowa

OK. 585 000
PSZCZÓŁ
MIESZKA NA
OSIEDLU JAZDÓW
W SZCZYCIE
SEZONU



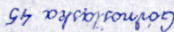


**TEREN JAZDOWA JEST POD
OPIEKĄ 3 JEDNOSTEK:
ZAKŁADU GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI DZIELNICY
ŚRÓDMIEŚCIE (DOMKI I OGRODY),
ZARZĄDU TERENÓW PUBLICZNYCH
M. ST. WARSZAWY (UL. JAZDÓW) I
ZARZĄDU ZIELENI M. ST. WARSZAWY
(PARK JAZDÓW).**



**W OKRESIE KWIECIEŃ 2015 –
LISTOPAD 2017 ZARZĄD DZIELNICY
ŚRÓDMIEŚCIE ZMIENIŁ SIĘ 6 RAZY.
ROZMOWY NA TEMAT PRZYSZŁOŚCI
JAZDOWA WRACAŁY DO PUNKTU
WYJŚCIA ŚREDNIO CO 4 MIESIĄCE.**

Alcohol 1:1000



Cyfry rzymskie

- podział terenu na kolonie
- granice kolonii zajętych przez domki fińskie
- " - " - " - przy Urzędzie Biura i Instytucje
- zamek Ks. Misjonarskich.

Bud. nr 38

Plan sytuacyjny Ujazdowa Górnego z 1948 r.

Na początku był Iqdolód...

Historia Osiedla Jazdów i Otwartego Jazdowa

ANDRZEJ GÓRZ

DARIUSZ ŚMIECHOWSKI²

Domki fińskie dla Warszawy

W 1945 r. dla pracowników Biura Odbudowy Stolicy powstało na Jazdowie pierwsze w powojennej Warszawie osiedle mieszkaniowe – Górny Ujazdów. Kolonia składała się z 90 drewnianych domków, montowanych z elementów prefabrykowanych. ZSRR otrzymał je od Finlandii w ramach kontrybucji wojennej i kilkaset z nich przekazał Polsce.

Jazdowskie osiedle domków fińskich rozciągało się od ulicy Pięknej aż po Zamek Ujazdowski. Można powiedzieć, że była to samodzielna jednostka urbanistyczna, na której terenie lub w której bezpośrednim sąsiedztwie znajdowały się: studnia, łaźnia publiczna, przedszkole, szkoła podstawowa, świetlica, kapliczka, sklep spożywczy, kiosk, lodowisko, tor saneczkowy, skocznia narciarska. Domki montowane były bardzo szybko, a oficjalne przekazanie ich do użytku nastąpiło 1 sierpnia 1945 r. – w pierwszą rocznicę powstania warszawskiego (był to pierwszy i zarazem ostatni raz, gdy komunistyczne władze celebrowały wybuch powstańczego zrywu).

Przez lata powojenne liczba domków stopniowo malała. Rozbierano je, zyskując teren pod budowę Trasy Łazienkowskiej (1968–1974), ambasad Republiki Francuskiej (1967–1971) oraz Republiki Federalnej Niemiec (2005–2007).

² W rozdziale korzystaliśmy z tekstów Andrzeja Górza, Krzysztofa Królikowskiego, Dariusza Śmiechowskiego, Jana Śpiewaka (za zgodą autorów).

W 2012 r. rozebrano kolejne cztery domki pod pretekstem „porządkowania” terenu, dla którego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miał być dopiero przygotowany. Dziś na Osiedlu Jazdów znajduje się 27 domków fińskich (7 jest zamieszkałych, 15 użytkowanych przez organizacje pozarządowe, zaś 5 domków nie ma na razie gospodarzy)³.

Rozbiórki domków i inicjatywa ochrony Osiedla Jazdów

Poważne problemy Osiedla Jazdów w jego kształcie z czasu po budowie Trasy Łazienkowskiej i ambasad zaczęły się w 2010 r. wraz z Uchwałą nr 10107/10 Zarządu Dzielnicy Śródmieście z dnia 24 listopada 2010 r. w sprawie wprowadzenia harmonogramu działań dot. uporządkowania terenu zabudowanego domkami mieszkalnymi, tworzącymi tzw. Jazdów⁴. W uzasadnieniu planów likwidacji osiedla możemy przeczytać o bardzo złym stanie technicznym domków oraz

3. stan na styczeń 2017 r.

4. <https://bip.warszawa.pl/NR/exeres/C77F5582-AD6C-4E34-BCD4-768F8FB0F542,frameless.htm>

Protest mieszkańców i aktywistów, 2013 r.

fot. Andrzej Górz



o konieczności przystąpienia do uchwalenia planu miejscowego, który, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przewiduje przeznaczenie terenu dla obiektów administracji wraz z usługami towarzyszącymi. Zarząd Dzielnicy nie wspomniał o tym, że nie dysponował ekspertyzami świadczącymi o fatalnym stanie domków. Argument o potrzebie oczyszczenia terenu pod nową zabudowę w związku z toczącą się procedurą planistyczną był chybiony, gdyż oprócz projektu Muzeum Historii Polski (pomiędzy Osiedlem Jazdów a Zamkiem Ujazdowskim) nie planowano tu żadnej nowej zabudowy. Obowiązujące studium zagospodarowania wskazuje jedynie kierunek do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a nie jest przepisem narzucającym konieczność rozbiórki domków.

Dzielnica Śródmieście zdecydowała się jednak poczynić, w imię mglistych planów zabudowy (czy też sprzedaży?) terenu, gwałtowny krok w postaci likwidacji historycznego osiedla, wraz z jego środowiskiem przyrodniczym, i przede wszystkim funkcjonującej tam szczególnej wspólnoty, złożonej z mieszkańców domków fińskich oraz innych osób zaangażowanych na rzecz ich ochrony. Odpowiedzi na pytanie o powody tej decyzji można znaleźć w wywiadzie, którego udzielił ówczesny burmistrz Śródmieścia „Gazecie Wyborczej” po podjętej przez miejskich aktywistów okupacji baru mlecznego Prasowy (również przeznaczonego do likwidacji) w 2012 r.: „Od lat przeprowadzam szereg niepopularnych wśród wielu środowisk działań. Modernizacja jest procesem trudnym, ale koniecznym. Realny wybór jest taki, że albo będzie tanio i przaśnie, albo nieco drożej, ale nowocześnie. Warszawiacy z ich europejskimi aspiracjami zasługują na ten drugi wariant”⁵.

Ów drugi wariant to wizja miasta-firmy, które ponad tradycję i potrzeby mieszkańców oraz ich środowiska życia stawia doraźne korzyści płynące z renty grunтовой i przepływu kapitału. Konsekwencją takiego myślenia jest przekonanie, że centralne położenie terenu musi oznaczać intensywną, prestiżową, „reprezentacyjną” zabudowę. Dążenie do likwidacji Osiedla Jazdów wpisywało się w brak holistycznego spojrzenia na rozwój stolicy. Władze miasta nigdy nie przedstawiły konkretnego planu przyszłej zabudowy. Nie wiadomo, jakie inwestycje miałyby powstać. Uciekano się do ogólników i gładkich zdań o reprezentacyjnym charakterze okolicy.

W mieście, w którym głos lokalnych wspólnot i historia bywają traktowane jako zbędne bariery w chaotycznym „unowocześnianiu”, Osiedle Jazdów mogło z łatwością zginąć. Aby uratować domki fińskie, mieszkańcy musieli zmierzyć się nie

5. http://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/1,34-889,10857632,Burmistrz___Srodmiestcie_nie_moze_byc_tanie_i_przasne_.html

tylko z takim sposobem myślenia, ale również z wieloma słabościami strukturalnymi miasta, które jak w soczewce skupiły się w Osiedlu Jazdów.

W 2011 r. lokatorzy domków, chcąc ratować zagrożone likwidacją, założyli Stowarzyszenie Mieszkańców Domków Fińskich Jazdów. Mieszkańcy wzięli udział w Nocy Muzeów 2012 i Europejskich Dniach Dziedzictwa „Mieszkania XX wieku”. Losem osiedla zainteresował się ambasador Finlandii, który przekonywał władze miasta do pozostawienia kilku domków na cele społeczne i kulturalne. Kilka razy spotkała się w tej sprawie grupa robocza złożona z przedstawicieli instytucji i zainteresowanych osób. Jej starania określano jako „ratowanie Jazdowa”, co było w istocie kroplą w morzu potrzeb wobec planów zlikwidowania ponad dwudziestu innych domków.

Pod koniec 2012 r. sprawy nabrały tempa. W następstwie wyprowadzek mieszkańców rozebrano cztery domki. Jednocześnie osiedlu przyznano tytuł Miejsca Stołecznego-Społecznego w plebiscycie portalu warszawa.ngo.pl⁶. Po kolejnych wyprowadzkach, w odpowiedzi na postępujące kradzieże i włamania, zrodził się pomysł animowania niszczącej przestrzeni. Pustostany po raz pierwszy otwarto na czas Nocy Muzeów w 2013 r. Pozytywny odbiór i liczne grono zwiedzających stały się katalizatorem dalszych działań.

Miejska społeczność lokalna, narodziny Otwartego Jazdowa

W lipcu 2013 r. zaczęła działalność bezprecedensowa inicjatywa społeczna – Otwarty Jazdów. Przez cztery kolejne miesiące, w siedmiu opuszczonych domkach, działało blisko trzydzieści organizacji pozarządowych i grup nieformalnych, które zorganizowały kilkadziesiąt akcji i wydarzeń edukacyjnych, społecznych, kulturalnych, artystycznych. Nieprzypadkowo zdecydowana większość z nich to niewielkie, pozbawione poważniejszego wsparcia sponsorskiego organizacje. Były one w stanie adaptować się do szybko zmieniających się warunków oraz funkcjonować w napiętej, potencjalnie „wybuchowej” sytuacji. Dzięki temu Otwarty Jazdów razem ze Stowarzyszeniem Mieszkańców mógł rozpocząć negocjacje z administracją miejską i prowadzić względem niej niezależną politykę. Na mocy przyjętej w lipcu 2013 r. uchwały zostały złożone pierwsze w Warszawie obywatelskie wnioski o inicjatywę lokalną⁷ i konsultacje społeczne⁸.

6. <http://warszawa.ngo.pl/wiadomosc/834459.html>

7. <http://warszawa.ngo.pl/wiadomosc/911291.html>

8. <http://warszawa.ngo.pl/wiadomosc/917385.html>

Mieszkańcy Jazdowa, zapraszając organizacje pozarządowe na teren osiedla, zmienili „zasady gry”. Zaangażowanie tak wielu różnych aktorów sprawiło, że sprawa domków fińskich z kwestii lokalnej stała się sprawą ogólnomiejską. Przede wszystkim zmienił się sam charakter osiedla. Mogliśmy obserwować, jak przestrzeń, wydająca się „prywatną”, niedostępną dla zdecydowanej większości warszawiaków⁹, stała się w znacznym stopniu przestrzenią otwartą dla ogółu, publiczną. Z dnia na dzień walka o przetrwanie domków przestała być tylko własnym interesem kilkunastu rodzin, a zaczęła budzić zainteresowanie wielu mieszkańców Warszawy. Pojęcie własności komunalnej nabrało w tym wypadku nowego znaczenia. Protest przeciwko rozbiórce domków już nie był postrzegany jako obrona partykularnego interesu, ale jako sprzeciw wobec niszczenia przestrzeni publicznej, która z powodzeniem może i powinna służyć wszystkim mieszkańcom miasta.

Jazdów zostaje!

Równoległe do szerokiej kampanii społecznej i walki o zachowanie domków fińskich rozpoczęły się konsultacje społeczne, które miały wyznaczyć kierunek rozwoju Osiedla Jazdów. Przeprowadzono oficjalne konsultacje moderowane przez Stowarzyszenie Kulturotwórcze Miastodwa. Cały proces trwał od stycznia do września 2014 r. Powstał obszerny raport podsumowujący konsultacje¹⁰, który został oficjalnie zaprezentowany na konferencji w kwietniu 2015 r. i uznany przez władze miejskie i zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy za obowiązujący. To było ważne osiągnięcie strony społecznej, bo w konsultacjach zwyciężyła promowana przez nią wizja Jazdowa.

Głównym postulatem zgłaszanym podczas konsultacji było zachowanie oraz wzmocnienie działań i wartości, które w sposób organiczny i oddolny zaczęły rozwijać się na tym terenie. Najważniejsze było utrzymanie wielofunkcyjnego (edukacyjnego, społecznego, kulturalnego, mieszkalnego i ogrodowo-parkowego) charakteru Osiedla Jazdów. Wśród działań z różnych obszarów priorytet miały stanowić projekty eksperymentalne – jak współzarządzanie – dzięki którym Jazdów miałby służyć jako prototyp innowacyjnych metod oddolnej działalności w przestrzeni publicznej.

W konsultacjach mieszkańcy Warszawy wypowiedzieli się również jasno i jedno-

⁹ W rzeczywistości domki są zasobem komunalnym, niemniej chodzi o wrażenie przebywania w „przestrzeni prywatnej”.

¹⁰ http://konsultacje.um.warszawa.pl/sites/konsultacje.um.warszawa.pl/files/raport_konsultacje__jazdow.pdf

znacznie na temat ważnej roli dotychczasowych mieszkańców Jazdowa w tworzeniu tej przestrzeni. Słusznie zauważono, że na Jazdowie przez dekady jego istnienia powstała silnie zintegrowana społeczność lokalna, która sama w sobie jest jego wartością. Wskazywano na to, że to sami mieszkańcy, jako naturalni gospodarze terenu, są najlepszym gwarantem bezpieczeństwa i porządku. To w mieszkańcach żyje duch i historia tego miejsca. W mieście o niskim kapitale społecznym nie stać nas, by takie społeczności tracić.

Osiedle Jazdów w wizji wyłaniającej się z konsultacji społecznych jest przestrzenią funkcjonowania, współistnienia i wzajemnego wzmacniania życia prywatnego i codziennego z życiem społecznym i publicznym.

W stronę partnerstwa

Pomyślnie zakończenie procesu konsultacji społecznych oraz ich zaakceptowanie przez władze miasta i dzielnicy zapoczątkowały nowy etap w życiu Osiedla Jazdów. Dla społeczności Jazdowa nadszedł czas „zejścia z barykady” i rozpoczęcia pozytywnej pracy nad wdrożeniem wyników konsultacji społecznych, zabezpieczeniem Osiedla Jazdów na przyszłość oraz podjęciem prób stworzenia innowacyjnego modelu współzarządzania osiedlem, który zapewniałby oddolny i społeczny charakter dotychczasowych działań na Jazdowie. W tym celu w 2015 r. grupa aktywistów Otwartego Jazdowa zwróciła się do Biura Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS, prowadzącego Warszawski Program Wspierania Partnerstw, o wsparcie w wypracowaniu społecznego modelu zarządzania Osiedlem Jazdów. Nie był to nowy pomysł; już w sierpniu 2013 r. osoby tworzące akcję Otwarty Jazdów mówiły o konieczności powołania ciała, które zajmowałoby się administracją opuszczonych domków, w skład którego powinni wejść przedstawiciele samorządu, mieszkańcy oraz organizacje pozarządowe. Wyzwaniem była (i nadal jest) próba ustalenia takiej formy działalności Otwartego Jazdowa, by zachować specyficzną formę osiedla, łączącej inkluzywny charakter przestrzeni „prywatnej” – mieszkalnej z ogólnodostępną przestrzenią publiczną. Kluczowe również było (i nadal jest) wypracowanie modelu współpracy, który będzie w stanie efektywnie gospodarować przestrzenią, rozwiązywać ewentualne spory.

Od lutego do kwietnia 2015 r. odbyło się wiele spotkań i warsztatów (podmiotami wspierającymi było Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski, który udostępniał miejsce oraz BORIS, który moderował proces) wypracowujących cele, wartości, strukturę, formy członkowskie, zasady wspólnej pracy. Efektem tej pracy było przekształcenie nieformalnej grupy aktywistów i organizacji w ciągłe

nieformalne, ale mające podstawową strukturę organizacyjną, Partnerstwo dla Osiedla Jazdów – Otwarty Jazdów.

Partnerstwo zmierza do wypracowania trwałego społecznego systemu zarządzania osiedlem i w tym sensie można mówić o tym, że jest to rozwiązanie tymczasowe, konsolidujące różne grupy do czasu ustalenia reguł współżycia. Ramy działania Partnerstwa określa Porozumienie, które od czasu do czasu poddawane jest rewizji.

Partnerstwo stało się uznawaną reprezentacją Osiedla Jazdów i mimo braku formalizacji jest również liczącym się partnerem dla Dzielnicy Śródmieście. Kilkoro reprezentantów Partnerstwa zasiadało w jury konkursu na najem domków fińskich przez organizacje pozarządowe. Partnerstwo uczestniczy w Radzie Programowej Rotacyjnego Domu Kultury, tworzyło plany jego działalności w latach 2016 i 2017. W ramach Partnerstwa gromadzona jest szeroka, publicznie dostępna dokumentacja Otwartego Jazdowa. Powstała strona WWW, zawierająca informacje na temat Osiedla Jazdów i Otwartego Jazdowa (www.jazdow.pl). Od 2017 r. Partnerstwo ma wsparcie koordynatorki, zatrudnionej przez Dom Kultury Śródmieście, która dba o przepływ informacji, promocję, organizowanie wspólnych wydarzeń i integrowanie członków Partnerstwa.

Co dalej? Wolne Miasto Jazdów?

Nad osiedlem Jazdów mimo wielu sukcesów wciąż unosi się widmo tymczasowości. Uznanie wyników konsultacji społecznych przez władze Warszawy za wiążące nie pociągnęło za sobą konstruktywnych propozycji wprowadzenia ich w życie. Wciąż brakuje systemowych rozwiązań, zapewniających trwałość osiedla, a to może doprowadzić w przyszłości do kolejnych prób likwidacji drewnianej zabudowy. Rezerwa wobec współpracy ze społecznością Jazdowa ze strony jednostek bezpośrednio zarządzających terenem osiedla (ZGN, ZTP, ZOM, ZDM) to kolejny problem, który uniemożliwia ochronę dziedzictwa, a także rozwój Jazdowa.

W związku z powyższymi problemami jednym z najważniejszych wyzwań stojących przed Partnerstwem stało się poszukiwanie prawnych ram funkcjonowania osiedla zgodnych z wynikami konsultacji społecznych oraz zaangażowanie jednostek samorządu terytorialnego w realne działania na rzecz Jazdowa.

W 2016 r. Partnerstwo rozpoczęło pracę nad stworzeniem modelu organizacyjnego dla Osiedla Jazdów, aby zrealizować wizję Jazdowa jako przestrzeni współzarządzanej przez mieszkańców, instytucje i organizacje tworzące spo-

łeczność Jazdowa oraz przedstawicieli samorządu Warszawy. Równolegle do tworzenia modelu współzarządzania prowadzone są działania na polu uzgodnień planistycznych i ochrony konserwatorskiej. Otwarty Jazdów dąży do podjęcia szybkich decyzji gwarantujących przestrzeni osiedla „twardą” ochronę prawną. Jednocześnie celem jest wypracowanie takich rozwiązań, które zagwarantują mu pewnego rodzaju autonomię, rozumianą nie jako oderwanie od tkanki miasta, ale wręcz przeciwnie; zbliżenia do mieszkańców i oddania w ich ręce możliwości bezpośredniego współdecydowania o losie tej przestrzeni. Sukces może oznaczać, że taki model stanie się wzorem społecznego zarządzania przestrzenią publiczną w Warszawie i w Polsce.

Instalacja Loesje

fol. Andrzej Górz



Kolebka Warszawy

OPRACOWAŁ:
DARIUSZ ŚMIECHOWSKI

Jazdów (Górny Ujazdów) jest kolebką Warszawy. Jego historia sięga średniowiecza, początków dziejów Warszawy i polskiej państwowości. Tożsamość Jazdowa zawsze wiązała się z naturalnymi walorami tego miejsca. Na terenie obecnego Osiedla Jazdów zakładano ogrody, istniała tu wiejska osada, prowadzona była działalność związana z ratowaniem zdrowia, terapią. Tu, gdzie ul. Wiejska krzyżuje się z ul. Piękną, zaczynała się ul. Zdrowa.

Ze względu na naturalne walory obronne miejsca położonego na skarpie wiślanej, w pobliżu przeprawy, w XIII w. powstał tu gród książąt mazowieckich. Po wygaśnięciu rodu znalazł się w rękach Korony. W połowie XVI w. zamieszkała tu królowa Bona Sforza. Przy dworze został założony folwark z ogrodami, których śladów można dziś się doszukać w siatce dróg i ścieżek Jazdowa, a także w żyzności tutejszej gleby. W 1611 r. na Jazdowie na stałe ulokowano siedzibę królewską. Wiązało się to z rozwojem pałacowo-ogrodowych rezydencji magnackich, przede wszystkim wzdłuż skarpy wiślanej. Dzięki wytyczeniu Osi Stanisławowskiej i parków, jako istotnych elementów tej wielkiej kompozycji przestrzennej o charakterze krajobrazowym, nie powstała tu zabudowa o większej skali. W 1784 r. Stanisław August Poniatowski odstąpił na cele wojskowe Zamek Ujazdowski, który wcześniej pełnił funkcję letniej rezydencji królów polskich.

W 1809 r. miał tu powstać Szpital Centralny Wojska Polskiego, jednakże nie zdążono zrealizować tego planu. Wraz z utworzeniem Królestwa Polskiego w zamku i na otaczającym go terenie stworzono Wojskowy Szpital

Ujazdowski, który po powstaniu listopadowym stał się głównym lazaretem stacjonujących w Warszawie wojsk rosyjskich. Pod berłem Romanowów jego teren rozrósł się od Agrykoli Górnej do ul. Piękną. Od połowy XIX w. zyskał wiele nowych pawilonów.

W 1925 r. założono tu Szkołę Podchorążych Sanitarnych – odpowiednik dzisiejszego Wydziału Wojskowego Uniwersytetu Medycznego. W latach 1939–44 szpital był jedynym miejscem w Warszawie, gdzie żołnierze mogli nosić mundury Wojska Polskiego. Nazywano go wtedy Rzeczpospolitą Ujazdowską. W czasie okupacji na Zamku Ujazdowskim utworzono Zakład Przeszkolenia Inwalidów. Pod koniec II wojny światowej większa część zabudowań szpitalnych została zniszczona. Na obszarze związanym z Osiedlem Jazdów do dziś przetrwały trzy budynki (wpisane do gminnej ewidencji zabytków), w tym budynek z czerwonej cegły przy ul. Jazdów 5, który jako jedyny zachował swoją pierwotną funkcję medyczną – teraz jest to Oddział XV Dzienny Psychiatryczny Rehabilitacyjny.

Jeszcze przed odzyskaniem przez Polskę niepodległości pojawił się pomysł rozbudowy kompleksu budynków administracji rządowej pomiędzy ulicą Piękną a Zamkiem Ujazdowskim (widoczny w planie regulacyjnym dla Warszawy z 1916 r. i w planach niezrealizowanej alei Na Skarpie). Wyniki konkursu architektonicznego na mający ukonkretnić te plany gmach Ministerstwa Spraw Zagranicznych (1929 r.) spotkały się z ostrą krytyką i dowiodły niesłuszności takiego sposobu zagospodarowania, jako niezgodnego z tożsamością, z krajobrazem i parkowym charakterem miejsca.

Domki fińskie na Osiedlu Jazdów

OPRACOWAŁ:
MATEUSZ POTEMPSKI

Koncepcja produkcji typowych drewnianych domów na skalę przemysłową rozwijała się w Finlandii od lat 30. XX w. Znaczące jest, że około roku 1937 A. Ahlström z Varkaus, jedna z największych fińskich firm przemysłu drzewnego, zatrudniła już wtedy znanego architekta Alvara Aalto do opracowania katalogu typowych domów o drewnianej konstrukcji. Praca Aalto trwająca – z przerwami – do końca wojny zaowocowała stworzeniem wykorzystującym lekką i prefabrykowaną ścianę wielowarstwową systemu AA. Jego głównymi założeniami były ułatwiająca konstrukcję i późniejszą rozbudowę modularność oraz niska cena. W czasie II wojny światowej oraz zaraz po niej te rozwiązania okazały się szczególnie cenne, bo wiele ludzi w krótkim czasie w wyniku działań wojennych straciło dach nad głową. Drewniane domki były projektowane między innymi przez Biuro Odbudowy działające w Związku Architektów Fińskich, z Alvarem Aalto jako szefem.

Puutalo Oy (fiń. dom drewniany), przedsiębiorstwo powołane w 1940 r. przez 21 firm z całej Finlandii, utworzyło biuro projektowe, którego zadaniem było przygotowywanie rysunków dla produkcji prefabrykowanych domów. Jego szefem został arch. Jorma Järvi i jego zespołowi można przypisać autorstwo dwóch modeli występujących na Jazdowie.

Dwa typy: Päiväkoto (fiń. dom dzienny) i Metsäkoto (fiń. dom leśny) są oparte na module o szerokości 62,5 cm. Ściany zewnętrzne, które są równocześnie konstrukcją nośną, to gotowe, szkieletowe elementy (panele) o jedno-, dwu- i trójmodułowej szerokości, grubości ok. 14 cm

oraz wysokości ok. 266 cm. Moduły z obu stron są pokryte deskowaniem, a wewnątrz izolację tworzą potrójna płyta pilśniowa, pustka powietrzna i gruby karton. Wg materiałów promocyjnych Puutalo Oy dom o powierzchni ok. 60 m² trzy osoby były w stanie złożyć niczym model Lego w ciągu trzech tygodni. W samej Finlandii w czasach wojennych i powojennych zmontowano około 100 tys. takich domków.

Rozwiązania zastosowane w domkach fińskich na Osiedlu Jazdów nie zestarzały się. Dziś w Finlandii tego typu drewniane konstrukcje uznawane są za „ostatnie zdrowe domy” – charakter domków wymaga stosowania naturalnych materiałów i właściwych rozwiązań technicznych.

Budowa domków fińskich na Jazdowie, 1945 r.

źródło: Narodowe Archiwum Cyfrowe



W drodze do społecznościowego zarządzania

MACIEJ ŁEPKOWSKI

Działania prowadzące do sformułowania rekomendacji dotyczących modelu zarządzania Osiedlem Jazdów prowadziliśmy w ramach projektu Community-management model for the Jazdów Settlement, finansowanego przez European Cultural Foundation. W toku projektu dołączały do nas kolejne organizacje. Szczególną pomoc otrzymaliśmy od Stowarzyszenia Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS. Dzięki ich wsparciu, pracując nad modelem, mogliśmy jednocześnie podtrzymywać zaangażowanie społeczności jazdowskiej, organizując spotkania w formule partnerstwa lokalnego.

Metodologia

Pierwsza część projektu polegała na przyjrzeniu się zjawisku społecznościowego zarządzania w innych miastach. Szukaliśmy inspirujących regulacji i budowanych oddolnie modeli działania, koncentrujących społeczność wokół miejskich dóbr wspólnych i umożliwiających udział w podejmowaniu bieżących i strategicznych decyzji. Interesowały nas szczególnie zagadnienia związane ze strukturą decyzyjną, finansowaniem, projektowaniem i spełnianiem zasad zrównoważonego rozwoju, a przede wszystkim z osadzeniem założeń dotyczących ich misji, wizji i codziennej działalności w dokumentach planistycznych i innych regulacjach prawnych.

Na początek zebraliśmy informacje o ponad stu przypadkach różnego rodzaju przedsięwzięć, głównie z Europy. Praca miała charakter analityczny (desk research). Nasze zbiory powiększaliśmy metodą kuli śnieżnej – na kolejne odkrycia

trafialiśmy poprzez strony internetowe badanych inicjatyw, bezpośrednie kontakty, podróże, własne doświadczenia lub sieci koncentrujące podobne inicjatywy, takie jak Transition Towns lub re:Kreators (poznanie tej ostatniej zaowocowało przy okazji dodatkowo dołączeniem Otwartego Jazdowa do europejskiej sieci). Wszystkie informacje gromadziliśmy w obszernej tabeli, która stała się swego rodzaju mapą inicjatyw integrujących i wykorzystujących elementy społecznościowego zarządzania.

Następnie każdy przypadek przeanalizowaliśmy pod kątem podobieństw do sytuacji Jazdowa. Zależało nam na wytypowaniu przypadków przedsięwzięć opartych na zbliżonych wartościach, podejmujących podobną problematykę i borykających się z podobnymi wyzwaniem. Równocześnie istotne było, aby inicjatywy były raczej na bardziej zaawansowanych etapach rozwoju, to znaczy miały już przepracowane dylematy, przed którymi my dopiero stanęliśmy.

W tym celu określiliśmy podstawowe zagadnienia, które z jednej strony opisywały sytuację oraz aspiracje Jazdowa, z drugiej zaś służyły nam jako kryteria wyboru najciekawszych, najbardziej inspirujących inicjatyw lub mechanizmów.

Protest w obronie Osiedla Jazdów

fot. Andrzej Górz



Kryteria wyboru:

- przestrzeń fizyczna (wykluczaliśmy na przykład partnerstwa związane w celu realizacji usług publicznych niezwiązanych z otwartą przestrzenią),
- inicjatywa stworzenia miejsca pochodziła ze strony organizacji społeczeństwa obywatelskiego (działanie oddolne, nawet jeśli przełożyło się następnie na odgórne regulacje),
- uregulowany status prawno-własnościowy albo wypracowana propozycja regulacji,
- przestrzeń złożona, różnorodna, ogólnodostępna (więcej niż jeden budynek lub mieszkanie),
- zróżnicowana wewnętrznie organizacja zarządzająca składająca się z przedstawicieli różnych sektorów (sektor społeczny + przynajmniej jeden z pozostałych),
- obszar zamieszkany (tzn. obecni w okolicy sąsiedzi – stali mieszkańcy lub możliwość zamieszkania w ramach danej inicjatywy),
- program i aktywności otwarte dla wszystkich użytkowników oraz związane z misją publiczną i realizacją idei dobra wspólnego,
- istnienie programu ekologicznego (np. zrównoważona produkcja żywności, energia odnawialna, edukacja ekologiczna),
- inkluzywność i transparentność – każdy może włączyć się i/lub śledzić proces zarządzania przestrzenią,
- elementy ekonomii współdzielenia (np. banki czasu, alternatywna waluta, współdzielona przestrzeń lub inne zasoby, kooperatywy).

Po przefiltrowaniu zebranych przypadków przez powyższe kryteria powstała lista 23 inicjatyw, które w największym stopniu spełniły nasze założenia (przynajmniej 7 punktów wspólnych). Zdecydowana większość z nich powstała w sytuacji konfliktu, gdzie lokalna społeczność, w sprzeczności wobec planów lub zaniedbań władz miejskich, przejęła opiekę nad miejscem, tworząc alternatywną wizję jego rozwoju. Wszystkie inicjatywy spaja idea dóbr wspólnych, samoorganizacji i samopomocy. Kładą nacisk na różne zagadnienia: prawo do miasta, ekologię, ekonomię społeczną, edukację, sztukę. Co ważne, starają się sformalizować swój status, ustabilizować działalność, przekonać do siebie lokalne władze i nawiązać z nimi współpracę. Różnorodność inicjatyw została pogrupowana wedle szcze-

gólnie ważnych dla Osiedla Jazdów obszarów:

- struktura decyzyjna i zaangażowanie społeczności (np. Holzmarkt, Totnes Transition Town, Kooperatywa Dobrze),
- regulacje prawne (np. Bologna Regulation for the Care and Regeneration of Urban Commons, City of Copenhagen, Rodzinne Ogrody Działkowe),
- finansowanie (Holzmarkt, Cooperativa Integral Catalana, Kooperatywa Dobrze),
- ochrona, projektowanie i rozwój przestrzeni (Puu-Käpylä),
- aspekty zrównoważonego rozwoju (Darwin Ecosystem w Bordeaux).

Równocześnie z działaniami badawczymi staraliśmy się wprowadzić temat społecznościowego zarządzania do debaty publicznej, zarówno na poziomie lokalnym, krajowym, jak i międzynarodowym. Wzięliśmy udział w kilkunastu spotkaniach, między innymi w Turynie, Lizbonie, Budapeszcie, Poznaniu, Krakowie i Warszawie. Najważniejszym wydarzeniem okazała się konferencja, będąca jednocześnie zwieńczeniem projektu.

Konferencja

Konferencja „Energia społeczności dla wspólnej przestrzeni” odbyła się w dniach 27–29 października 2016 r. w Warszawie, w Laboratorium Zamku Ujazdowskiego Centrum Sztuki Współczesnej. Była ona zarazem podsumowaniem i rozwinięciem prowadzonych przez zespół Otwartego Jazdowa badań. Jej celem było propagowanie idei społecznościowego zarządzania, sieciowanie osób zajmujących się tą tematyką oraz praca nad konkretnym modelem zarządzania dla Osiedla Jazdów w towarzystwie osób z Polski i Europy w kontekście doświadczeń z innych miast europejskich.

W konferencji wzięli udział m.in. przedstawiciele i przedstawicielki trzech spośród wybranych inicjatyw analizowanych przez nas w części badawczej: Cooperativa Integral Catalana (Katalonia, Hiszpania), Puu-Käpylä (Helsinki, Finlandia), Holzmarkt (Berlin, Niemcy).

Zaprosiliśmy również Tinę Saaby, architektkę Kopenhagi, oraz Pamelę Lamę z Urzędu Miasta Bolonii – przedstawicielki miejskich instytucji, które wdrażają rozwiązania systemowe w celu wspierania oddolnych inicjatyw realizowanych przez społeczności.

Dwa dni konferencji zostały poświęcone zagadnieniu miasta jako złożonego ekosystemu, sposobom finansowania dóbr wspólnych oraz kwestiom ich ochrony, rozwijania i współzarządzania. Tematem dyskusji 120 osób podczas konferencji nie było pytanie, czy można społecznościowo zarządzać przestrzenią miejską, ale jak to się (już) robi. Dodajmy, że do współpracy przy wydarzeniu włączyły się duże instytucje publiczne i organizacje (lista znajduje się na karcie tytułowej publikacji).

Analiza prawna

Równolegle do wyżej opisanych działań została nawiązana współpraca z zespołem radców prawnych, których zadaniem była analiza form prawnych, jakie mógłby przyjąć model społecznościowego zarządzania Osiedlem Jazdów. Prawnicy mieli wskazać istniejące lub możliwe do wprowadzenia rozwiązania regulujące i uzgadniające wewnętrzne zasady społecznościowego zarządzania z zewnętrznym środowiskiem instytucji publicznych, na których obecnie spoczywa odpowiedzialność za teren osiedla oraz sposoby jego zagospodarowania, korzystania z zasobów i bieżącej opieki.

Poszukiwane formy prawne miały spełniać szereg kryteriów związanych z rozwojem czterech wymiarów Jazdowa: społecznym, ekologicznym, przestrzennym i ekonomicznym.

Konferencja „Energia społeczności dla wspólnej przestrzeni”, 2016 r.

fot. Alicja Szulc



Bolonia, Regulacja na rzecz miejskich dóbr wspólnych

OPRACOWALI:
WOJCIECH MATEJKO
EWA ZIELIŃSKA

Regulacja na rzecz miejskich dóbr wspólnych określająca zasady współpracy przedstawicieli miasta i mieszkańców Bolonii weszła w życie w 2014 r. Jej odważny i bezprecedensowy charakter stał się wzorem dla innych miast we Włoszech i na świecie.

Bolońska regulacja umożliwia aktywne włączanie się mieszkańców we współpracę z miastem w ramach projektów dotyczących np. interwencji w miejskiej przestrzeni czy też pomysłów na usprawnianie usług miejskich. Wystarczy, aby osoba, organizacja lub grupa aktywnych mieszkańców, która ma pomysł na działanie, złożyła prosty wniosek. Mieszkańcy zgłaszający projekty nie muszą mieć prawnie sformalizowanej osobowości. Jeśli wniosek zyska wstępną akceptację, pomysłodawcy zapraszani są do rozmów o sposobie realizacji projektu. Po ustaleniu zakresu odpowiedzialności w projekcie, po stronie miasta i po stronie mieszkańców, następuje podpisanie umowy, która określa wszystkie podstawowe parametry działania: jego obszar, grupy docelowe, długość trwania, wysokość dotacji na realizację, podmioty odpowiedzialne za poszczególne etapy itp.

W przypadku zarządzania dużymi przestrzeniami publicznymi 66% gospodarzy powinno przystąpić do konsorcjum, fundacji lub spółdzielni, aby miasto podpisało z nimi porozumienie o współpracy.

Uchwalenie regulacji zapoczątkowało stosowanie nowego systemu działań na rzecz miejskich dóbr wspólnych. Krótco po jej uchwaleniu do urzędu zaczęły spływać dziesiątki, a później

setki propozycji nowych projektów. Obecnie realizowanych jest już kilkaset. Mieszkańcy przy wsparciu miasta opiekują się miejskimi parkami, boiskami i zieleńcami, usuwają graffiti z zabytkowych kamienic, zarządzają miejskimi placami, przejmują budynki i tereny miejskie na działania kulturalne, społeczne i edukacyjne.

Na specjalnej uroczystości w pierwszą rocznicę wprowadzenia regulacji burmistrz Bolonii bardzo emocjonalnie wypowiadał się o wartościach stojących za rozwiązaniami na rzecz dóbr wspólnych. Mówił o swobodzie w działaniu na rzecz swojej przestrzeni i swoich sąsiadów. Mówił również o ogromnym znaczeniu dóbr wspólnych dla realnego praktykowania wolności i równości w nowoczesnych miastach. Nawoływał do budowy miasta jako inteligentnej i współpracującej sieci w opozycji do neoliberalnej idei smart city.



Bolonia, 2014

źródło: <http://www.comune.bologna.it>

ROD – Rodzinne Ogrody Działkowe

OPRACOWAŁ:
WOJCIECH MATEJKO

Pierwsze ogrody działkowe na ziemiach polskich powstawały na początku XX w. Zakładanie ogrodów działkowych było gestem filantropijnym, efektem przetwarzającego się przez Europę myślenia o wpływie industrializacji na mieszkańców miast i chęci poprawy ich losu. Działka dawała wyżywienie biednym robotnikom i bezrobotnym. Dla tych drugich miała być również źródłem aktywności przywracającej poczucie godności oraz utrzymującej z dala od szkodliwego wpływu miejskiego marazmu.

Dalszy rozwój ogrodnictwa działkowego nastąpił po wojnie, kiedy to ogródki masowo powstawały w miastach czy też na terenach podmiejskich, często na dziko, bez żadnych regulacji czy zezwoleń. Najbardziej dynamiczny rozwój polskiego ruchu działkowego przypada na przełom lat 50. i 60. oraz później na lata 80. – coraz większego znaczenia nabierały wtedy funkcje rekreacyjne i więziotwórcze działkowania. Wtedy wytworzył się etos działkowca związany z romantyczną wizją własności i uprawy ziemi, ideą wspierania rodziny oraz higienicznych postulatów poprawy jakości życia w mieście, czyli ideami zgodnymi z socjalistyczną wizją nowego, lepszego społeczeństwa robotniczego (Magdalena Zych, Dzieło-Działka, Muzeum Etnograficzne w Krakowie).

Dyspozytorem ogrodów działkowych była Centralna Rada Związków Zawodowych, przekształcona w 1981 r. w Polski Związek Działkowców. PZD przetrwał zmianę systemową, ale w 2013 r. utracił monopol na zarządzanie ogrodami działkowymi. W myśl obecnie

obowiązującej ustawy o Rodzinnych Ogrodach Działkowych, zarządcami ogrodów działkowych są Stowarzyszenia Ogrodowe powoływane przez działkowców, chcących wydzielić się z PZD. Jedynym celem statutowym Stowarzyszenia Ogrodowego jest zakładanie i prowadzenie ROD.

Właścicielem terenów, na których znajdują się ogrody działkowe, jest najczęściej Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zarządcą są Stowarzyszenia Ogrodowe, a działkowiec dzierżawcą konkretnej działki. Posiada on prawo do korzystania z ziemi na podstawie umowy dzierżawy działkowej. W ustawie o ROD nie ma mowy o prawie własności ziemi przysługującemu działkowcowi, a jedynie o prawie własności nasadzeń oraz urządzeń wykorzystywanych na działce (np. altan lub sprzętu ogrodniczego). Umowa dzierżawy działkowej może zostać odebrana przez Stowarzyszenie w wypadku nieprzestrzegania regulaminu ogrodu lub złamaniu przepisów wynikających z ustawy o ROD (przede wszystkim zakazu zamieszkiwania na terenie ROD). Prawo do dzierżawy nie jest dziedziczne, natomiast częstą praktyką w regulaminach ROD jest pierwszeństwo przyznawania działek po osobie zmarłej jej małżonkowi bądź krewnym.

Każdy działkowiec może, ale nie musi należeć do Stowarzyszenia Ogrodowego. Brak akcesu do Stowarzyszenia oznacza jednak brak prawa głosu w kluczowych dla ogrodu kwestiach, takich jak zmiany w statucie czy regulaminie danego ROD.

Wymiar społeczny Otwartego Jazdowa

ANDRZEJ GÓRZ

EWA ZIELIŃSKA

Sieć, która chce być instytucją

Na jednym ze spotkań grupy roboczej Partnerstwa dla Osiedla Jazdów podjęliśmy się trudnego zadania uporządkowania komunikacji wewnątrz Otwartego Jazdowa i w naszych kontaktach z otoczeniem. Na stole położyliśmy duży czysty biały karton i rozpoczęliśmy definiowanie grup i osób, z którymi powinniśmy pozostawać w stałym lub okazjonalnym kontakcie, uwzględniając również nas samych. Karton wypełniał się wpisami, które próbowaliśmy łączyć w bardziej lub mniej logiczne zbiory. Postanowiliśmy włączyć do naszego systemu wszystkie grupy oparte na listach mailingowych powstałych w krótkiej historii Otwartego Jazdowa, a które skrzętnie mnożyliśmy i stale uzupełnialiśmy, dopisując nowych sympatyków i odbiorców. Zbiory czasem stanowiły zamknięte całości, a czasem nachodziły na siebie, co wcale nie było korzystne z naszego punktu widzenia – w przypadku wysyłania powiadomień niektórzy, otrzymując kilkakrotnie tę samą wiadomość, zostaliby zasypani spamem. Problem chwilowo zostawiliśmy nierozwiązany i wzięliśmy się za definiowanie relacji między poszczególnymi grupami. Staraliśmy się uszeregować nasze zbiory pod kątem tego, kto będzie raczej nadawcą wiadomości o Jazdowie, a kto odbiorcą. Do których grup wystarczy wysłać prośbę o dalszą dystrybucję wiadomości wśród własnych członków, a którymi należałoby się zaopiekować w sposób bardziej indywidualny. Poszczególne grupy dryfowały od „nadawców” przez „pośredników” do „odbiorców”. Po dwóch godzinach bezradnie patrzyliśmy na zapisany karton, z którego nie wyłaniał się żaden zrozumiały system. Większość grup dzieliła cechy każdego wymienionego przypadku, a „relacje” przebiegały we wszystkich kierunkach. Okiełznanie tego chaosu wydawało nam się niemożliwe.

Uporządkowanie komunikacji wielu grup, których drogi krzyżują się na Osiedlu Jazdów, to zaledwie wycinek wyzwań związanych z codziennym funkcjonowaniem Otwartego Jazdowa. Mimo że powyższy opis nie oddaje pełnego obrazu dylematów, przed jakimi stanęliśmy, to dobrze oddaje ich istotę.

Dokładny skład zbiorowiska pod nazwą Otwarty Jazdów stanowi zagadkę. Substancja nowych ruchów miejskich, do których możemy się zaliczyć, nie jest jednorodna. Do członkostwa przyznają się przedstawicielki i przedstawiciele rozmaitych grup i sektorów, pełniący różne role społeczne. Ich wkład w działalność na Jazdowie wykracza poza przypisane tym rolom atrybuty. Wykładowca szanowanej uczelni zawija rękawy i kopie w ogródku, mieszkaniac zsiada w jury konkursowym, pełniąc rolę eksperta, „turysta” dołącza do wspólnego stołu i następnego dnia angażuje się w społeczny projekt dla osiedla. To reprezentanci różnych grup społecznych, światopoglądów i narodowości. Część z nich jest zasiedziałyymi warszawiakami i warszawiankami, część to osoby przyjezdne. Inicjatywy Otwartego Jazdowa wymykają się znanym podziałom w sensie „horyzontalnym” (podział funkcji, ról, sektorów) i „wertykalnym” (sprawowanie władzy lub podejmowanie decyzji). Na razie Otwarty Jazdów nie tworzy więc uporządkowanej struktury, ale zróżnicowaną sieć, porządkowaną jedynie przez dosyć nieuchwytny i jedynie wyczuwalny, a nie sankcjonowany system wartości.

Pozostawanie w sieci sprawdza się w krótkiej perspektywie, szczególnie w momentach mobilizacji. Jeśli istotne jest szybkie rozpowszechnienie informacji i podawanie jej „z ręki do ręki”, nie ma znaczenia, kto komu ją przekazuje i czy informacja wpada kilkukrotnie w ten sam kanał. Zwielokrotnienie przekazu tylko sprzyja mobilizacji i przekonuje o wadze wydarzenia. Jeśli jednak należy szybko podjąć decyzję i uzyskać informację zwrotną, pozostawanie w dosyć płynnej sieci okazuje się słabością. Kiedy trzeba wydelegować przedstawiciela (jak podczas tworzenia jury przy okazji konkursu na wynajem domków przez organizacje pozarządowe), konieczne jest ustalenie, kto będzie reprezentantem społeczności. Tylko jak ustalić reprezentację, jeśli nie jesteśmy do końca w stanie określić zbioru, z którego mamy pobrać „próbkę”? Długie trwanie wymaga zatem stworzenia struktury, w której część funkcji zostanie jasno określona, włączona w sprawnie działającą organiczną strukturę. Sytuację komplikuje fakt pozostawania w zależności od właścicieli i zarządców terenu, czyli jednostek podporządkowanych samorządowi dzielnicowemu lub miejskiemu. Pierwszym zadaniem przy określaniu modelu zarządzania terenem jest zatem zidentyfikowanie wszystkich osób i instytucji zainteresowanych jego losem.

Otwarty Jazdów, czyli kto?

Obecnie teren Osiedla Jazdów jest w większości własnością miejską, z małym wyjątkiem własności Skarbu Państwa. Domki są zasobem komunalnym, a o ich wykorzystaniu decydują organy m.st. Warszawy. Decyzje strategiczne dotyczące osiedla podejmuje Zarząd i Rada Dzielnicy. Czynniki z działalności w domkach trafia do Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Śródmieście (jednostka budżetowa m.st. Warszawy), podobnie opłaty związane z dzierżawą ziemi, na przykład pod ogrody społecznościowe. Szlaki komunikacyjne znajdują się pod pieczę Zarządu Terenów Publicznych (jednostka budżetowa).

Zaledwie kilka domków jest zajętych przez mieszkańców. W kilkunastu domkach działają obecnie organizacje pozarządowe: edukacyjne, ekologiczne, społeczne, kulturalne, muzyczne, etnograficzne, harcerskie, studenckie. Organizacje niezwiązane z opieką nad konkretnym domkiem, grupy nieformalne i osoby prywatne mogą korzystać z przestrzeni wybranego domku po wcześniejszym umówieniu się z jego gospodarzem.

W obszarze osiedla znajdują się także:

- Przedszkole nr 129 „Raj na Skarpie”,
- Oddział Dzienny Psychiatryczny Rehabilitacyjny Samodzielnego Wojewódzkiego Zespołu Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się:

- Szkoła Podstawowa nr 12 im. Powstańców Śląskich,
- ambasady: Republiki Federalnej Niemiec i Republiki Francuskiej.

Po przeciwległej stronie Trasy Łazienkowskiej, która dzieli historyczny Jazdów na dwie części, znajdują się Centrum Sztuki Współczesnej Zamek Ujazdowski, Instytut Teatralny im. Zbigniewa Raszewskiego, Główna Biblioteka Lekarska, a w dalszej części Ujazdowa Łazienki Królewskie i Ogród Botaniczny Uniwersytetu Warszawskiego.

Wszystkie wymienione grupy i podmioty współdzielą jedno terytorium części zielonego pasa Skarpy Warszawskiej. W różnych momentach konsolidowania się Otwartego Jazdowa angażowały się na jego rzecz. Razem mogą więc współtworzyć jazdowską społeczność.

Ponowoczesne sąsiedztwo

Można powiedzieć, że Jazdów to zróżnicowany, zdrowy, wielofunkcyjny fragment miasta, który na tle innych rejonów Warszawy wyróżnia jedynie drewniana zabudowa. A jeśli tak, to nowy model zarządzania jest zbędnym dodatkiem, mnożeniem bytów, a osiedle mogłoby zostać objęte np. zasadami działania wspólnoty mieszkaniowej. Jak pokazaliśmy wyżej, sprawę komplikuje fakt, że „wspólnota” tworząca Jazdów tylko w małej części pokrywa się ze wspólnotą zamieszkiwania. W rzeczywistości Jazdów jest przestrzenią spotkania osób aktywnych, mieszkańców Warszawy lub osób pracujących w Warszawie, które, jakkolwiek trywialnie lub górnolotnie to nie zabrzmie, łączy w tym miejscu poczucie publicznej misji.

Zainteresowanie tak dużego grona osób sprawami Jazdowa może łączyć się z faktem, że w jego historii przeplata się kilka ciekawych wątków, które nadają mu niezwykłą tożsamość. Historia Jazdowa jako jednej z dwóch pierwszych średniowiecznych osad Warszawy wprowadza element magiczny: terenu pod założenie osady nigdy nie wybierano w sposób przypadkowy, uważa się zatem, że takie miejsca muszą odznaczać się jakimś szczególnym oddziaływaniem. Nie mniej ważna jest rola Jazdowa w odrodzeniu Warszawy z powojennej traumy. To tu powstało pierwsze po II wojnie światowej osiedle w zrujnowanym mieście, służące pracownikom Biura Odbudowy Stolicy. Równie ciekawa jest historia kosmopolitycznych domków, które odbyły podróż z Finlandii przez ZSRR do Polski. Kilka z nich w następstwie rozbiórek wywędrowało w różne części kraju.

Najnowsza historia Jazdowa rozgrywała się z kolei w szczególnym kontekście: w Europie kryzys gospodarczy spowodował wysyp inicjatyw samopomocowych (jak kooperatywy, systemy wymiany bezpieniężnej, udostępniane nieodpłatnie przestrzenie, darmowa oferta kulturalna), które pozbawione już tak mocnego wymiaru samopomocowego, wkroczyły do Polski jako pewien trend. Jednocześnie konflikt o zachowanie osiedla zbiegł się w czasie z trwającym w latach 2010–2011 dynamicznym rozwojem ruchów miejskich w Polsce, które w dużej mierze walczyły o bardziej przyjazną i zrównoważoną przestrzeń miejską.

Nic zatem dziwnego, że obrona osiedla szybko znalazła sprzymierzeńców i stała się wydarzeniem, które zmobilizowało wielu warszawskich społeczników, na tyle mocno, że w trwających pół roku konsultacjach społecznych na temat przyszłości tego terenu brało udział prawie 100 osób, z których każda poświęciła 3–30 godzin czasu wolnego na intensywną pracę warsztatową.

Wartości ruchów miejskich, które pozostają wciąż aktualne, czyli troska o zrównoważony rozwój miasta oraz poczucie odpowiedzialności za dobro wspólne,

odbijają się w fizycznej i społecznej tkance osiedla. Mamy na myśli to, że Jazdów jest miastem w mikroskali, zarówno w sensie przestrzennym, jak i społecznym. To jest taki typ przestrzeni miejskiej, jaki umożliwia interakcję i daje poczucie przebywania wśród ludzi, ale bez konieczności utrzymywania ze wszystkimi bliskich relacji (niemniej bywają one konsekwencją działań na Jazdowie). Choć z perspektywy przestrzennej Osiedle Jazdów wydaje się „nienowoczesnym”, miejsko-wiejskim sąsiedztwem, to ze społecznego punktu widzenia jest punktem węzłowym, w którym działania społeczne przenikają się, kumulują i wzajemnie napędzają.

Laboratorium miejskich inicjatyw społecznych

Tego typu przestrzeń daje pole do eksperymentów miejskich, które mogą być realizowane szybciej i bardziej efektywnie niż gdzie indziej. Ze względu na bliskość grup z różnych sektorów, mogących bezpośrednio kontaktować się ze sobą, wiele projektów „wymyślonych w piątek startuje w poniedziałek”. To z kolei sprawia, że Jazdów przyciąga osoby, które widząc bariery w swoim środowisku instytucjonalnym, wybierają Jazdów jako alternatywną przestrzeń samorealizacji. Dzięki temu Otwarty Jazdów staje się coraz bardziej innowacyjny w wymiarze społecznym – wciąż niedostatecznie dowartościowanym na polskim gruncie. Prowadzono tu na przykład eksperymentalne moduły zajęć, wykraczające poza wąsko rozumiane dyscypliny i przedmioty: zajęcia badawczo-projektowe dla studentów socjolo-

Potańcówka w Ambasadzie Muzyki Tradycyjnej

foto: Piotr Baczewski



gii i architektury krajobrazu, międzynarodową współpracę uczelnianą między Uniwersytetem Aalto z Helsinek, Szkołą Główną Gospodarstwa Wiejskiego, Akademią Sztuk Pięknych, Stowarzyszeniem Kulturotwórczym Miastodwa i Muzeum Sztuki Nowoczesnej w ramach warsztatów Urban Accupuncture. Jazdów Finnish Houses czy zajęcia praktyczne dla przedszkolaków w ogrodach społecznościowych Motyka i Słońce oraz Ogród Królowej Bony. Duża część działań w ramach Otwartego Jazdowa podejmowana jest przez naukowców, dydaktyków i studentów reprezentujących warszawskie uczelnie: Akademię Sztuk Pięknych, Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego, Politechnikę Warszawską, Szkołę Wyższą Psychologii Społecznej, Uniwersytet Warszawski.

Brak środków na realizację działań nie jest znaczącą barierą. Współpraca międzynarodowa może przecież przebiegać także online, a zaangażowanie osób reprezentujących różne instytucje sprawia, że konieczne środki można łączyć z wielu małych sum. Poza tym na Jazdowie działa nieformalny system wymiany, który pozwala organizacjom i instytucjom udostępniać sobie nawzajem przestrzeń, sprzęt, narzędzia oraz wiedzę i doświadczenie.

Mimo że większość inicjatyw na Osiedlu Jazdów realizowana jest w wyniku pracy społecznej, stają się one wydarzeniami ważnymi nie tylko w skali Warszawy, ale całej Polski i Europy. To tutaj spotkała się grupa inicjatywna projektu Miasto Wspólna Sprawa – nieformalnej koalicji warszawskich oddolnych inicjatyw społecznych. Członkowie koalicji podejmują wysiłek na rzecz, tworzenia lokalnych centrów społecznych i sąsiedzkich, zachowania ważnych z punktu widzenia mieszkańców śladów historii oraz promocji lokalnych wydarzeń i miejsc kultury. Rodząca się sieć podobnych do Jazdowa inicjatyw z Europy re:Kreators włączyła Otwarty Jazdów do grupy inicjatywnej. Pochodząca z Wielkiej Brytanii sieć Transition Towns, dziś obejmująca ponad tysiąc inicjatyw z całego świata, działa w oparciu o podobne narzędzia, jakie stosowane są na Jazdowie: ogrody społecznościowe, spotkania sąsiedzkie, wspólne działania ekologiczne, tworzenie programu edukacyjnego.

Rural sprawi

„Fińskie domki to jest wstyd” – tak zatytułowany został wywiad z Wojciechem Bartelskim¹¹, byłym burmistrzem dzielnicy Śródmieście, który nie miał najlepszego zdania o Osiedlu Jazdów. „Centrum miasta to jest miejsce, które nie może być tanie. Centrum musi zarabiać, żeby się rozwijać. (...) Wieżowce to inwestorzy.

11. http://wyborcza.pl/duzyformat/1,127290,15351883,Finnskie_domki_to_jest_wstyd_.html



Osiedle Jazdów

fot. Mateusz Potemski

Choć mieszkańcy nie do końca wieżowce lubią, to dzięki nim mamy tak dużo pieniędzy, jesteśmy w europejskiej czołówce i rozwijamy się prężnie” – mówił. To nie do końca było zbieżne ze słowami prezydent miasta, która zaznaczała, że „dziś miarą nowoczesności miasta jest stopień udziału mieszkańców w jego zarządzaniu”¹².

Można uznać, że społeczność Otwartego Jazdowa podjęła wyzwanie rzucone przez oboje reprezentantów warszawskiego samorządu. Przeciwwstawiła się takiej wizji rozwoju, która polega na prywatyzowaniu zysków i uspołecznianiu kosztów inwestycji, odbieraniu głosu mieszkańcom i ignorowaniu dziedzictwa historycznego i przyrodniczego miasta. Osiedle Jazdów stało się źródłem dobrych praktyk w zakresie zrównoważonego rozwoju przestrzeni miejskiej, społecznościowego zarządzania a nawet konkretnych regulacji prawnych. Wioska w centrum miasta zaczęła się rozlewać.

Nieformalna grupa Miejskie Pszczoły założyła na Jazdowie pasiekę już w 2014 r., a rok później z jej inicjatywy wprowadzono zmiany w „Regulaminie utrzyma-

12. <http://www.um.warszawa.pl/aktualnosci/list-prezydent-warszawy-do-mieszka-c-w>

nia czystości i porządku na terenie miasta”¹³ w zakresie dotyczącym hodowli pszczół w mieście¹⁴. Dzięki tym zmianom możliwe stało się zakładanie pasiek w Warszawie, co w dalszej kolejności usankcjonowało istnienie (wcześniej nie do końca legalnych) uli i przyczyniło się do rozwoju miejskiego pszczelarstwa. Aktualnie na terenie Warszawy działa kilkanaście pszczelarskich inicjatyw.

Działające na osiedlu ogrody społecznościowe: Ogród na pTAK!, Ogród Królowej Bony i ogród Motyka i Słońce przyczyniły się do rozwoju miejskiego ogrodnictwa. Założona na Jazdowie Pracownia Dóbr Wspólnych uruchomiła pierwszą w Polsce Szkołę Ogrodników Miejskich. Program szkoły obejmował tematykę miejskiego ogrodnictwa, w tym zakładania ogrodów na dachach i ogrodów edukacyjnych przy przedszkolach, ale także podejmowania wielosektorowych inicjatyw miastotwórczych. Pracownia weszła w partnerstwo publiczno-społeczne z Zarządem

13. Załącznik do uchwały nr XIV/292/2015 Rady m.st. Warszawy z dnia 9 lipca 2015 r.

14. <http://polskatimes.pl/artykul/3605741,u-le-w-miescie-w-warszawie-pszczoly-mieszkaja-na-dachach,id,t.html>

Miejskie Pszczoły

fot. Miejskie Pszczoły



Zieloni m.st. Warszawy przy realizacji programu „Bujna Warszawa”, promującego zakładanie ogrodów społecznościowych w całym mieście. Z kolei działająca na Jazdowie Fundacja Łąka dziś zakłada łąki kwietne zamiast trawników w całym kraju, jednocześnie edukując o ich dobroczynnym wpływie na przyrodę i finanse miasta.

W jednym z domków na Jazdowie odbywały się pierwsze spotkania grupy inicjatywnej Stowarzyszenia Miasto Jest Nasze, któremu udało się wprowadzić swoich przedstawicieli do rad kilku warszawskich dzielnic. MJN informowało między innymi o zagrożeniach wynikających ze złego stanu powietrza w mieście, nagłośniło również nieprawidłowości związane z reprivatyzacją przedwojennych kamienic w Warszawie, wzmacniając głos aktywnych od wielu lat ruchów lokatorskich.

Członkowie koalicji Warszawa Handlowa również poznali się na Jazdowie. Inicjatywa powstała w lipcu 2014 roku w reakcji na raport przygotowany na zlecenie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy rekomendujący powstanie siedemnastu nowych centrów handlowych w Warszawie. Chociaż nie powstrzymała zgodnych z raportem zmian w dokumentach planistycznych, to wniosła do dyskursu publicznego temat zrównoważonej polityki handlowej. Jakkolwiek trudno oszacować wpływ koalicji na świadomość negatywnych skutków handlu wielkopowierzchniowego, to warto odnotować, że już nowa Dyrektorka BAIPP Marlena Happach w październiku 2016 roku udzieliła wywiadu o znamienym tytule: „Happach: «Galerie handlowe zasysają życie do środka, podnosząc swój zysk. Miastu w zamian nie dają nic»”¹⁵.

To zaledwie kilka przykładów będących świadectwem tego, że Otwarty Jazdów nie tylko może być, ale w niektórych sprawach już jest partnerem we wprowadzaniu rzeczywiście progresywnych i przemyślanych rozwiązań miejskich.

Model współzarządzania jako postulat polityczny

To, do czego dąży Otwarty Jazdów postulując stworzenie modelu współzarządzania przestrzenią, ma w pewnym sensie wymiar polityczny. Polityka to wpływ, jaki pragnie wywrzeć na relacje między użytkownikami miasta a jego przestrzenią i przyrodą. Zmiana polityczna to również ugruntowanie takiej wizji miasta, w którym mieszkańcy stanowią nie tylko siłę nabywczą lub klientów instytucji publicznych, ale przede wszystkim samorządną wspólnotę, polis. W ramach polis powinni mieć oni rzeczywistą (a nie opiniotwórczą) podmiotowość w procesie

¹⁵. <http://metrowarszawa.gazeta.pl/metrowarszawa/7,141635,20859080,wywiad-z-marlena-happach>

decydowania o przestrzeni.

Chodzi zatem o stworzenie nowego narzędzia partycypacji, w ramach którego część odpowiedzialności za przestrzeń miejską zostanie przekazana stronie społecznej. Takie narzędzie ma umożliwiać nie tylko zmiany w przestrzeni publicznej powstające dzięki mikroprojektom (jak to się dzieje w przypadku inicjatywy lokalnej lub budżetu partycypacyjnego), ale gwarantować również jej strategiczny rozwój. W perspektywie długofalowej chodzi więc o zbudowanie zdrowego miejskiego kwartału, opartego o zasady demokracji przeniesione na niższy poziom, niż przewiduje to ustrój samorządowy w Polsce. Taka wizja oznacza jednocześnie, co zaznaczyliśmy również we wstępie, tworzenie żywego sąsiedztwa, a nie skansenu, hubu klasy kreatywnej lub atrakcji turystycznej. Apolityczna pozostaje więc potrzeba stworzenia przyjemnej przestrzeni zamieszkiwania, wspólnego działania i spędzania czasu wolnego. Tworzenie niekomercyjnej oferty, która to umożliwi, wciąż jest rzadkością w dynamicznie rozwijającym się Śródmieściu Warszawy.

Pomimo że początki Otwartego Jazdowa były naznaczone konfliktem z burmistrzem Dzielnicy Śródmieście, podczas kilkuletniej historii jego społeczność udowodniła, że jest nastawiona na dialog i budowę wzajemnego zaufania. Do tej pory Otwarty Jazdów działał w porozumieniu z przedstawicielami samorządu warszawskiego, współpracując m.in. przy realizacji sąsiedzkich inicjatyw i opracowywaniu planu działań pokonsultacyjnych. Częste zmiany w składzie Zarządu Dzielnicy i wielość podmiotów zaangażowanych w zarządzanie Jazdowem powodują jednak, że trudno myśleć o rozwoju osiedla w sposób strategiczny. Dlatego konieczne jest stworzenie modelowego przykładu zaangażowania wszystkich stron we współpracę długofalową na jasno (transparentnie) określonych zasadach, gdzie „słabość” (finansowa, decyzyjna) strony społecznej równoważona jest obwarowaniami prawnymi dotyczącymi współzarządzania przestrzenią miejską.

Rekomendacje. Uspołecznić przestrzeń publiczną!

Zdajemy sobie sprawę z tego, że Jazdów pozostaje „otwarty”, dopóki pozostaje własnością publiczną, a nie klubową, dostępną dla określonego kręgu znajomych. W tym sensie udział władz samorządowych w procesie decyzyjnym jest gwarantem ogólnodostępności. Rodzi to oczywiste problemy. W odróżnieniu od ekowiosek, które w pewnych aspektach przypominają Jazdów, nie opiera się na pewności trwania i swobodzie decydowania, jaką daje własność prywatna. Zdobycie takiej autonomii jest atrakcyjne i przykłady z Europy wskazują, że podobne do nas grupy decydowały się na sprywatyzowanie przestrzeni, nawet jeśli

wiązało się to z ogromnymi kosztami. Ciężar finansowy brały wówczas na siebie międzynarodowe fundusze, jak szwajcarski Abendrot, które wykupują grunty publiczne, w ten sposób zabezpieczając je przed spekulacją. To daje grupom podobnym do Otwartego Jazdowa swobodę działań, bez obaw o spieniężenie i wykorzystanie ich społecznego wkładu do wytwarzania komercyjnej wartości miejsca. Inne przykłady, jak flagowa Christiania w Kopenhadze, budzą z kolei anarchistycznego ducha. Choć jej twórcy dziś walczą o uregulowanie sposobu użytkowania terenu, kilkadziesiąt lat temu zaczęli od spontanicznego przejścia i w pewnym sensie zeszkotowania całego kwartału miasta.

Myślenie o Jazdowie jako dobru wspólnym należącym nie tylko do grupy, która zaangażowała się w proces jego obrony i rozwoju, ale do wszystkich warszawiaków, sprawia, że godzimy się ponieść ryzyko pozostawania w sferze publicznej. Jeśli traktujemy Jazdów jako miejsce miejskiego eksperymentu, to urządzamy na Jazdowie szkołę demokracji, jakiej ani my, ani nikt przed nami nie doświadczył.

Model współzarządzania Osiedlem Jazdów w kontekście społecznym oznacza zatem rozwiązywanie poniższych kwestii:

1. Określenie, kim jest strona społeczna i jakie kompetencje posiada względem Jazdowa

- określenie roli gospodarzy domków (mieszkańców i organizacji pozarządowych) oraz liczby reprezentantów danego domku;
- określenie zasad udziału w procesach decyzyjnych osób zaangażowanych w działania Otwartego Jazdowa, ale nieposiadających domku;
- określenie zasad rotacji – w najmie domków i ciałach decyzyjnych;
- określenie sposobu podejmowania decyzji w ramach społeczności Otwartego Jazdowa.

2. Zalegalizowanie podejmowania decyzji strategicznych w formule międzysektorowej

- określenie partnerów publicznych, którzy będą podejmowali decyzje na temat osiedla w porozumieniu ze społecznością Otwartego Jazdowa;
- określenie wspólnej wizji rozwoju terenu;
- określenie zakresu odpowiedzialności Otwartego Jazdowa i pozostałych

partnerów w dbaniu o teren, przyrodę i zabudowę;

- określenie sposobu podejmowania decyzji w międzysektorowym gronie.

3. Określenie transparentnego regulaminu użytkowania i rozwijania terenu

- poszerzenie katalogu wydarzeń sąsiedzkich, które mogą odbywać się bez pozwolenia (na przykład usankcjonowanie „nielegalnych” zgromadzeń powyżej 15 osób przy wspólnych stołach w publicznych przestrzeniach, jakimi są ogrody domków), oznacza to zgodę na naturalną towarzyskość, nieujęta w ramy narzuconych odgórnie „świąt sąsiedzkich”, która stanowi o charakterze jazdowskiej społeczności;
- wprowadzenie reguł organizacji wydarzeń / reguł współżycia na terenie Jazdowa (liczba uczestników, częstotliwość, hałas), co jest szczególnie ważne w kontekście szerszym aniżeli aspekt społeczny, rolą społeczności powinna być bowiem ochrona Jazdowa jako złożonego ekosystemu i powstrzymanie nadmiernej antropopresji.



Solatorium

fot. Michał Augustyn

Dialog Kopenhagi z mieszkańcami (co-create Copenhagen)

OPRACOWAŁ:
WOJTEK MATEJKO

W 2015 r. skończył się w Kopenhadze okres aktualności kilku celowych strategii miejskich poświęconych takim zagadnieniom, jak ochrona środowiska, zieleń w mieście czy ruch rowerowy. Bazując na doświadczeniach z ich implementacji i funkcjonowania, władze Kopenhagi doszły do wniosku, że w każdym działaniu podjętym w ramach tych strategii kluczowym aspektem był dialog z mieszkańcami, a nie sama realizacja zakładanych odgórnie celów.

Strategia Co-Create Copenhagen jest efektem tych spostrzeżeń. Została przyjęta w 2015 r. i swoim zasięgiem obejmuje wszystkie kwestie, które wcześniej pokrywały strategie celowe. Strategia ta ma trzy podstawowe założenia:

Dobre miejsce do życia, czyli Kopenhagą sprzyjającą rowerzystom, promującą aktywne życie codzienne i inwestującą w rozwój terenów zielonych.

Odpowiedzialne miasto obejmuje wszystkie aspekty dotyczące redukcji emisji zanieczyszczeń i odpadów oraz zlikwidowanie emisji dwutlenku węgla do 2025 r.

Kreatywne miasto (Bold city) ma spowodować, że Kopenhagą silniej będzie kojarzona z kreatywnością, różnorodnością, elastycznością i innowacyjnymi rozwiązaniami urbanistycznymi; jest to spełnienie ideału inkluzywnego miasta nastawionego na eksperyment.

Podstawową metodą wprowadzenia w życie tej strategii jest otwarcie struktur miejskich na współpracę z mieszkańcami w projektowaniu przestrzeni i usług w mieście. Przykładem

takiego działania jest wprowadzenie jednego numeru telefonu, pod który mogą zadzwonić mieszkańcy, aby uzyskać potrzebne informacje, zgłosić problem lub poprosić o pomoc w realizacji pomysłu. Urzędnicy obsługujący tę linię zajmują się jak najszybszym rozwiązaniem kwestii zgłoszonych przez mieszkańców. Działają jako animatorzy, facylitatorzy czy project managerowie. Często nie muszą robić niczego poza kontaktowaniem ze sobą odpowiednich grup i ułatwianiem im spotkania się ze sobą. Chodzi o zauważanie pewnych działań i naturalnych tendencji oraz ich wspieranie.

Władze Kopenhagi zrozumiały, że chwilowe rozwiązania i krótkofalowe eksperymenty świetnie służą temu, aby zarówno mieszkańcy, jak i urzędnicy sprawdzili, czy dany program działa. Jeśli tak, wtedy inwestowane są większe środki i przyjmowane bardziej długofalowe strategie dla danych przestrzeni czy usług. Ważne jest to, że odpowiedzialność rozkładana jest po równo: nie tylko władze miasta muszą być otwarte na współpracę i wspierać mieszkańców, ale również ci drudzy powinni brać na siebie część zobowiązań i podejmować pracę na rzecz danego rozwiązania.

W ramach tej strategii powstało już wiele projektów o bardzo różnej skali. Od małych kwietników i zielonych podwórek, przez ogrody społecznościowe na dachach, aż do przekształceń całych fragmentów dzielnic.

Można więc powiedzieć, że Kopenhagą przeszła kulturową rewolucję w zarządzaniu miastem. Odeszła od planowania od góry na rzecz polityki otwartych drzwi, tworzenia dobrej atmosfery współpracy i wykorzystywania kreatywnej energii swoich mieszkańców.

Kooperatywa Dobrze

OPRACOWAŁ:
WOJCIECH MATEJKO

Kooperatywa Dobrze to stowarzyszenie, które powstało, by praktykować alternatywny – wobec korporacyjnego i przemysłowego – system zaopatrywania w żywność. Istnieje od 2013 r. i obecnie prowadzi dwa sklepy z ekologiczną żywnością w centrum Warszawy. Współpracuje z dziesięcioma małymi gospodarstwami znajdującymi się na Mazowszu. Oba sklepy prowadzone są w ramach wspólnej pracy, dzielonej przez 250 członków stowarzyszenia (każdy z członków musi przepracować co najmniej 3 godziny w miesiącu). Osoby, które pracują więcej, dostają bony na dodatkowe zakupy.

Jedną z głównych zasad Kooperatywy jest transparentność; wszelkie decyzje podejmowane są wspólnie, a na stronie publikowane są aktualne sprawozdania merytoryczne i finansowe.

Najwyższym organem decyzyjnym Kooperatywy jest kolektyw, który spotyka się średnio co trzy miesiące. Od jakiegoś czasu obowiązuje nowy sposób podejmowania decyzji, nazwany konsensem rozumianym jako proces.

Przy bardziej dyskusyjnych kwestiach potrzeba dwóch spotkań kolektywu, aby sfinalizować cykl decyzyjny. Przy samym procesie podejmowania decyzji nacisk został położony

na wzajemne przekonywanie się i wymianę argumentów.

Celem zmiany jest zwiększenie efektywności procesu podejmowania decyzji w sytuacji powiększającej się grupy i uwzględnienie różnorodności poglądów przy podejmowaniu decyzji. Stanie się to możliwe dzięki rozszerzeniu opcji oddania głosu do czterech: za, za (z wątpliwościami), przeciw (nieblokujący), przeciw (blokujący). W przypadku, gdy jest 100% głosów „za”, rozwiązanie zostaje przyjęte. W każdym innym przypadku odbywa się kolejna dyskusja i głosowanie. Następnie zaś rozwiązanie zostaje przyjęte, jeśli głosy „za” stanowią przynajmniej 80%, a głosy „przeciw” nie stanowią więcej niż 10%.

Sklep Kooperatywy Dobrze

źródło: <https://www.facebook.com/kooperatywado-brze/>



Międzynarodowa sieć re:Kreators

OPRACOWAŁA:
EWA ZIELIŃSKA

re:Kreators to sieć inicjatyw związanych z przestrzenią miejską. Grupa założycielska składa się z przedstawicieli dziewięciu projektów realizowanych w ośmiu europejskich państwach: Portugalii, Francji, Rumunii, Holandii, Wielkiej Brytanii, Niemczech, Polsce i na Węgrzech. Członkiem sieci jest między innymi Otwarty Jazdów oraz opisywany w publikacji Holzmarkt.

re:Kreators lub „city makers”, jak o sobie mówią, stawiają sobie za cel poprawę jakości i dostępności przestrzeni, które często są zaniedbane, opuszczone lub niedoinwestowane, a także wzmacnianie ich potencjału więzio- i miastotwórczego.

Funkcjonowanie w sieci ma ułatwiać wymianę wiedzy i doświadczeń między jej członkami oraz budować wspólny front działań, np. wobec instytucji Unii Europejskiej. Jednym z podjętych przedsięwzięć było opracowanie merytorycznych założeń „The City Makers

Agenda” – dokumentu, który stał się załącznikiem przyjętego 30 maja 2016 r. przez ministrów odpowiedzialnych za sprawy miejskie w Radzie Unii Europejskiej „Paktu Amsterdamskiego” i ustanowionej w jego ramach Agendy miejskiej dla Unii Europejskiej (Pact of Amsterdam: the Urban Agenda for the EU), będącej zbiorem wytycznych dla władz miejskich¹.

Sieć jest otwarta, co oznacza, że osoby i grupy mogą dołączyć do niej na zasadach członków lub członków wspierających. Możliwe jest również otrzymanie statusu partnera. Członkostwo w sieci jest płatne – opłata pokrywa między innymi koszty związane ze spotkaniami członków (co najmniej raz w roku), koszty przedstawicielstwa prawnego, dostępu do materiałów merytorycznych i dokumentów prawnych, obecności w mediach i materiałów promocyjnych sieci.

Sieć znajduje się obecnie w fazie rozwijania bazy członkowskiej i tworzenia modelu niezależnego finansowania.

Strona sieci: <https://rekreators.eu>



1. http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/policy/themes/urban-development/agenda/pact-of-amsterdam.pdf

Spotkanie grupy re:Kreators w Budapeszcie, 2016 r.
źródło: <https://rekreators.eu>

Wymiar środowiskowy

MACIEK ŁEPKOWSKI

Osiedle Jazdów to bardzo cenny fragment miejskiej przyrody. Należy do większej całości, jaką jest Skarpa Warszawska. Pełni ona funkcję korytarza ekologicznego, który pozwala na migrację zwierząt, roślin i grzybów w poszukiwaniu nowych siedlisk i źródeł pożywienia. Ciągnie się wzdłuż całej Warszawy i łączy z wieloma terenami zielonymi w mieście. Dzięki temu osiedlowa przyroda osadzona jest w strukturze środowiska całego miasta. Bezpośrednia bliskość ptasiego korytarza migracyjnego, jakim jest Wisła i okalający ją obszar „Natura 2000”, tworzy połączenia z przyrodą pozamiejską.

Osiedle położone jest między dwoma parkami: Parkiem Ujazdowskim oraz Parkiem Jazdów i pod względem przestrzennym właściwie się z nimi zlewa. Od tego pierwszego oddziela je parkowe ogrodzenie, ale korony drzew spajają te trzy obszary w jedną całość. Będąc wiewiórką, można przechodzić między nimi, nie dotykając ziemi. Całość obszaru gęsto porasta starodrzew, ale każde z tych trzech miejsc ma swoją przyrodniczą i krajobrazową specyfikę.

Płynne przenikanie terenów osiedlowych z parkiem to dość rzadko spotykane rozwiązanie urbanistyczne, stąd przyroda Osiedla Jazdów jest również dość nietypowa. Wyróżnia ją różnorodność krajobrazów i występujących gatunków. Różnorodność ta wynika jednak w dużej mierze z wielości podmiotów odpowiedzialnych za kształtowanie środowiska osiedla. Można powiedzieć, że do tej pory na przyrodę Jazdowa miały wpływ co najmniej cztery typy „ogrodników”:

- Zarząd Terenów Publicznych (ZTP) i Zarząd Oczyszczania Miasta (ZOM)¹⁶,
- Zakład Gospodarowania Nieruchomościami (ZGN),
- mieszkańcy i przedstawiciele organizacji – gospodarzy domków,
- miejscy ogrodnicy.

¹⁶. Od połowy 2017 r. tereny są pod opieką Zarządu Zieleni m.st. Warszawy.

Każdy z nich działa wedle swoich wytycznych (estetycznych, pragmatycznych, ekologicznych itd.), utrzymując i rozwijając elementy czterech form krajobrazu.

ZOM i ZTP, czyli Park Ujazdowski i Park Jazdów

Dla ZOM i ZTP krajobraz Jazdowa to przede wszystkim parki, które stanowią swoistą otulinę osiedla domków, a granice pomiędzy nimi są administracyjnie jasno określone, choć zarówno z perspektywy użytkowników, jak i przyrody płynnie się przenikają. Jest tak zwłaszcza w relacji do Parku Jazdów. Niestety Park Ujazdowski jest już mocniej odseparowany wysokim ogrodzeniem i zamykany na noc. Osoby pragnące przedostać się z parku na teren osiedla muszą korzystać z położonej peryferyjnie furtki, znajdującej się w pobliżu ul. Pięknej.

Priorytetem w zarządzaniu parkami jest utrzymanie przestrzeni, na którą składa się klasyczny zestaw elementów przyrodniczych: trawniki, drzewa, krzewy, klomby, jak i elementy urządzenia i wyposażenia przestrzeni: alejki, ławki, latarnie, pojemniki na śmieci, elementy placu zabaw oraz kilka rzeźb. Prace ogrodnicze

Plony z Ogrodu Królowej Bony

fot. Andrzej Górz



polegają głównie na koszeniu trawników, przycinaniu krzewów, czasem wprowadzaniu nowych nasadzeń, ale przede wszystkim na ogólnym utrzymywaniu porządku. Wysoki priorytet ma tu szeroko rozumiane bezpieczeństwo, dlatego usuwane są wszystkie potencjalnie niebezpieczne elementy (tak było chociażby w przypadku bardzo ciekawego, długiego konaru, który przecinał ścieżkę, zmuszając przechodniów do pochylenia się i ustąpienia drzewu pierwszeństwa).

Atutem parków są duże, stare drzewa, wśród nich wiele pomników przyrody. Regularne koszenie, grabienie itp. oraz pozostawiona niewielka liczba większych grup krzewów sprawiają, że wiele zwierząt, owadów oraz organizmów glebowych może mieć problem ze znalezieniem tu schronienia. Wyjątek stanowią ptaki, które licznie występują w parku, zarówno jako stali mieszkańcy, jak i przelotnie, także w poszukiwaniu pożywienia. Występują tu również nietoperze, wiewiórki, jeże, gryzonie. Sporadycznie pojawiają się kuny oraz dziki.

Parkowy charakter sprawia, że przestrzeń tę chętnie odwiedzają spacerowicze czując się swobodnie i bezpiecznie wśród wysokiej i zarazem przejrzystej zieleni. Przeznaczenie i funkcja jest dla wszystkich czytelna, nie ma żadnej bariery dla wejścia. Przestrzeń jest więc w pełni egalitarna. Równocześnie jednak niewiele więcej może zaoferować – klasyczny parkowy krajobraz jest dość monotony, a wszelkie elementy nietypowe są usuwane. Psychologia środowiskowa określa to mianem niskiego stopnia afordancji, czyli możliwości działania, jakie oferuje nam przestrzeń, czasem w nieoczywisty, czy niedookreślony sposób i budzących naszą kreatywność.

ZGN, czyli zieleń osiedlowa

Kolejnym bohaterem przyrodniczej układanki Jazdowa jest Zakład Gospodarowania Nieruchomościami, w którego gestii leży zieleń osiedlowa. Chodzi tu przede wszystkim o alejki na Osiedlu Jazdów: korytarze komunikacyjne ludzi i zwierząt łączące poszczególne domki i ich ogrody z parkiem oraz miastem. Działalność ZGN łączy się głównie z kontrolowaniem przyrostu roślin pod kątem wygody i bezpieczeństwa mieszkańców i użytkowników domków oraz ogólnego utrzymywania porządku wszędzie poza przestrzeniami prywatnie użytkowanych ogrodów. Oznacza to głównie przycinanie drzew i żywopłotów, usuwanie samosiejek czy koszenie trawników. ZGN zajmuje się również usuwaniem odpadów organicznych generowanych przez mieszkańców i użytkowników: liści, skoszonej trawy, gałęzi itp. Od czasu do czasu dosadza również drzewa i krzewy dość typowych i pospolitych odmian i gatunków, choć zdarzają się też wyjątki jak tulipanowiec

czy miłorząb.

Praca wykonywana przez ZGN utrzymuje przyrodę w formie typowej dla zieleni osiedlowej. Z jednej strony stanowi to bardzo istotny wkład dla środowiska Jazdowa: utrzymuje ciągłość zieleni między strefą ściśle publiczną (park) a strefą prywatną (ogrody przydomowe). Z drugiej natomiast powoduje zamknięcie zieleni w sztywnych ramach, poza które wypadają pewne istotne dla środowiska metody działania (lub zaniechania działań), takie jak ograniczenie koszenia trawników (wydzielenie stref niekoszonych) czy pozostawianie części opadłych liści lub ich kompostowanie na miejscu.

Mieszkańcy i nowi gospodarze, czyli ogrody przydomowe

Lokatorzy i gospodarze domków fińskich to ważni uczestnicy osiedlowego ekosystemu. Wzmacniają system przyrodniczy osiedla głównie poprzez różnorodność uprawianych gatunków. W ciągu dekad zamieszkiwania wprowadzili wiele roślin zarówno ozdobnych, jak i uprawnych. Dzięki ich wkładowi na Jazdowie rosną drzewa i krzewy, jak jabłonie, morele, mirabelki, śliwy, orzechy, leszczyny, porzeczk i agrest, z których owoców korzystają mieszkańcy, ale przede wszystkim zwierzęta. Rośliny owocujące i mnogość kwitnących roślin ozdobnych w ogrodowych rabatach ściągają również zapylające owady. Pielęgnacja drzew i krzewów nie jest zbyt intensywna, dzięki czemu korony są gęste, a krzewy (poprzez tworzące się zakrzaczenia) tworzą dogodne schronienie dla osiedlowej fauny. Kolejne elementy krajobrazu to drewniana architektura samych domków fińskich, a także altanki, ogrodzenia, szopki, które zagęszczają przestrzeń z pożytkiem dla ptaków i owadów.

Pewnym ograniczeniem dla swobodnej migracji i bytowania zwierząt mogą być ogrodzenia z metalowej siatki oraz stosowanie (raczej w niewielkich ilościach) środków chemicznych, co niestety wciąż jest powszechną praktyką w ogrodach przydomowych.

Wkład w ogrodowy wymiar krajobrazu osiedla mają nie tylko ci, którzy tu mieszkają, ale również ci, których już tu nie ma. Rośliny, a często całe założenia ogrodowe przetrwały mimo braku stałej opieki. Szczególnym przypadkiem jest ogród wokół domku Jazdów 3/8, gdzie mieszkał botanik Tadeusz Gorczyński wraz z rodziną¹⁷. Od przedwiośnia do późnej jesieni ogród nieprzerwanie kwitnie. Wygląda jak zmieniająca się scenografia teatralna do dawno napisanego przedstawienia. Ten

¹⁷. <http://domkifinskie.etnograficzna.pl/#jazdow-3-8>

kwitnący system ma się świetnie mimo braku ogrodnika.

Nowi gospodarze, związani z organizacjami dzierżawiącymi domki, kontynuują tradycję przydomowych ogrodów mniej lub bardziej intensywnie, ale w podobnym duchu i raczej z szacunkiem dla pracy poprzednich mieszkańców.

Miejscy ogrodnicy, czyli ogrody warzywne, łąki, pasieki i architektura dla zwierząt

Niezwykły charakter przyrody i atmosfera Jazdowa przyciągają ludzi zainteresowanych szeroko rozumianymi miejskimi praktykami ogrodniczymi. Dla uproszczenia nazwijmy ich miejskimi ogrodnikami, choć nie zawsze charakter ich działalności jest stricte ogrodniczy. Łączy ich wrażliwość przyrodnicza i założenie, że miasto to również miejsce współżycia człowieka z naturą, które realizuje się przez uprawę ziemi. Efektem tej pracy jest renaturalizacja miasta, wprowadzenie do niego elementów wsi i krajobrazu otwartego.

Na Osiedlu Jazdów działają obecnie trzy ogrody: Motyka i Słońce i Ogród Królowej Bony (którymi zajmuje się jedna społeczność ogrodnicza) oraz ogród przy domku Jazdów 10/6 (obecnie pod opieką Fundacji GAP Polska i Spółdzielni „Krzak”). Uprawiane są tu głównie warzywa i zioła metodami ekologicznymi i permakulturowymi. Korzyści z plonów czerpią nie tylko ludzie, ale również zwierzęta: ptaki, gryzonie oraz najbardziej żarłoczne ślimaki. Ogrody produkują duże ilości materii organicznej, która wraz z odpadkami kuchennymi z domów jest kompostowana w lokalnym kompostowniku. Kompost istotnie wzbogaca środowisko poprzez zwiększenie aktywności biologicznej w najniższych warstwach ekosystemu. Ważną rolę odgrywa też pasieka Miejskich Pszczół, która składa się z około dziesięciu uli służących jako rotacyjna szkoła pszczelarstwa. Dzięki pszczołom wszystkie kwiaty na osiedlu mają zagwarantowane zapylenie, a ludzie mogą korzystać z wyprodukowanego miodu. Kolejnym elementem są łąki kwietne zakładane dzięki zaangażowaniu Fundacji Łąka. Stanowią one ekwiwalent trawników. Korzysta z nich masa drobnych zwierząt, zarówno zbierając pyłek, jak i znajdując schronienie pośród wysokich traw. Łąki są też wysoce energooszczędne: nie wymagają koszenia, a ich zapotrzebowanie na wodę jest dużo niższe niż tradycyjnych trawników. Na osiedlu powstają też popularne hotele dla dzikich zapylaczy, a także karmniki i budki dla ptaków czy jeży.

Istotną cechą osiedla, również wpływającą na jego przyrodę, jest pewien poziom nieporządku. Z braku czasu, z powodu zwykłego niedbalstwa lub też świadomych decyzji, ogrodnicy pozostawiają w przestrzeni osiedla niesprzątnięte kupy liści,



Osiedle Jazdów

źródło: Kasia Dąbrowska

sterty desek. Ten nieład wprowadza w przestrzeń zróżnicowanie, które wspiera różnorodność biologiczną, tworząc nowe miejsca schronienia i pożywienia. Jest to jedna z ważniejszych cech odróżniających ogrodowe formy krajobrazu od zieleni osiedlowej i parków.

Głównym problemem związanym z działalnością nowych użytkowników osiedla jest skala większych i głośniejszych imprez. Zwiększona antropopresja w dłuższej perspektywie może mieć niekorzystny wpływ na środowisko. W związku z powyższym Partnerstwo stara się ograniczać czysto imprezowe funkcje osiedla na rzecz tworzenia warunków ochrony przyrody i twórczości inspirowanej naturą lub pozostającą z nią w równowadze.

Cztery krajobrazy

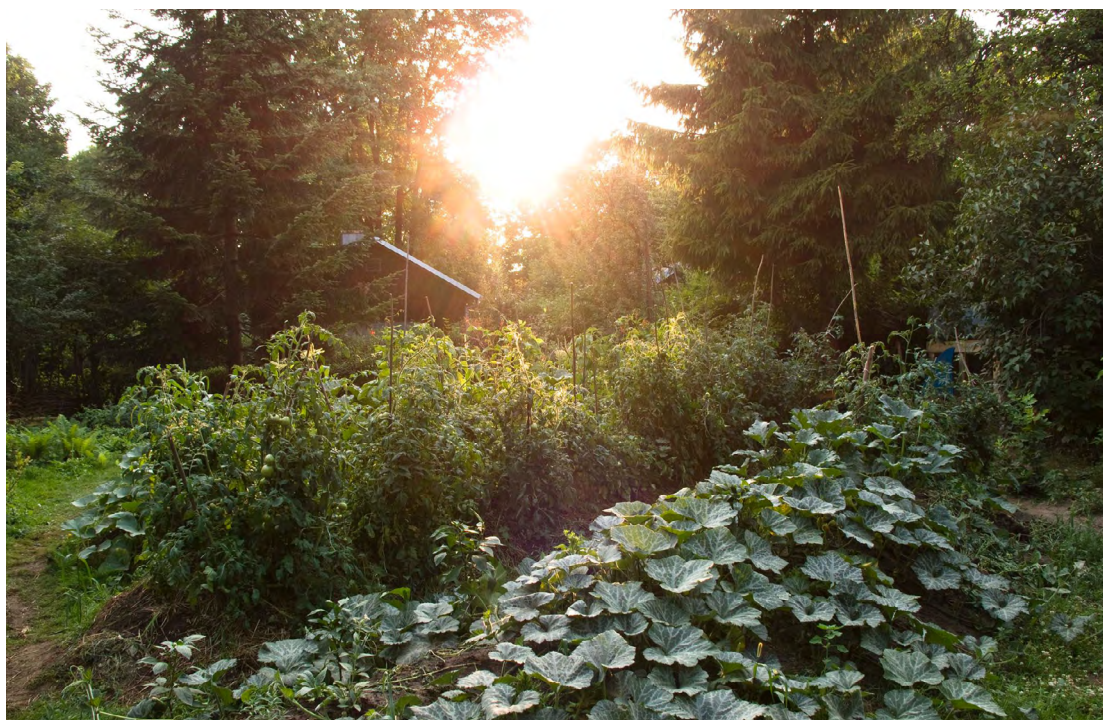
W ramach przestrzeni Osiedla Jazdów nakładają się na siebie cztery krajobrazy,

tworząc bogate (zarówno pod kątem bioróżnorodności, jak i liczby występujących tu gatunków zwierząt, roślin i grzybów) środowisko przyrodnicze. Potwierdzają to między innymi dane z badań dotyczących ptaków, które wskazują, że na terenie osiedla występuje ich 39 gatunków, znacznie więcej niż w bezpośrednio sąsiadujących parkach. Jest to jeden z efektów sprzężenia krajobrazów, powstały w wyniku wielu lat pracy opisanych wyżej typów ogrodników. Warto mieć w pamięci obrazy i wspomnienia osób, które wprowadzały się na osiedle po wojnie. Był to wówczas prawie pusty plac z pojedynczymi drzewami. Dziś, po ponad siedemdziesięciu latach ogrodniczej działalności, jest to tętniący życiem organizm w samym centrum miasta. Coś absolutnie wyjątkowego, szczególnie ze względu na lokalizację, co kwalifikuje ten teren do ustanowienia formy ochrony bioróżnorodności, np. w ramach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Pytanie jednak, czy taka forma ochrony nie zamrozi jego dalszego społeczno-kulturalnego rozwoju.

Rekomendacje

Czy dotychczasowa relacja czterech krajobrazów ma w dalszej perspektywie sens? Choć sytuacja różnych sposobów zarządzania i gospodarowania stworzyła wyjątkowy ekosystem jazdowski, to brak współpracy czterech grup generuje wiele tarć, a przede wszystkim komplikuje proces tworzenia i realizowania spójnej wizji gospodarowania i rozwoju. Elementami takiej wizji mogłyby być

Ogród "Motyka i Słońce"
fot. Lukasz Michalak Photography



między innymi: wprowadzenie lokalnego systemu kompostowania wszystkich odpadów organicznych, wykorzystywanie deszczówki, zmiana polityki koszenia, wprowadzenie zwierząt gospodarskich, nowe nasadzenia (np. w ramach tworzenia leśnego ogrodu), a także wspólna kompensacja procesów antropopresji. Ważnym tematem jest również stopniowe przechodzenie osiedla na odnawialne i bezemisyjne źródła energii. Dzisiaj wciąż większość domków jest ogrzewana przy użyciu kominków, co sprawia, że dokładamy się do fatalnego stanu powietrza w Warszawie. Ta sprawa wymaga pilnego rozwiązania, np. przez podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej i termomodernizację, a w dalszej perspektywie wprowadzenie całkowicie zielonych metod ogrzewania.

Osiedle Jazdów chce rozwijać się jako przestrzeń eksperymentu, laboratorium, które testuje innowacyjne rozwiązania prośrodowiskowe, proekologiczne i proklimatyczne. Celem jest nie tylko utrzymanie i rozwój tego miejsca, ale również oddziaływanie na zewnątrz, pokazanie, że miasto może wyglądać i działać inaczej. Wymaga to współpracy wielu osób: mieszkańców i gospodarzy, naukowców, urzędników, wykonawców, partnerów itd. Razem powinni oni wypracować wizję ekologicznego rozwoju, a następnie wprowadzić ją w życie. W przeciwnym razie każdy będzie działał na własną rękę i na własnym podwórku, od czasu do czasu wchodząc innym w drogę.

Rekomendacje dotyczące społecznościowego gospodarowania środowiskiem przyrodniczym osiedla jak i jego oddziaływanie na zewnątrz podzielić można na trzy elementy:

1. Ochrona i rozwój lokalnych wartości przyrodniczych

- badanie i regularny monitoring fauny i flory Jazdowa – pozwoli na określenie skuteczności podejmowanych działań prośrodowiskowych;
- opracowanie Przewodnika ogrodnika – zbioru informacji o sposobach gospodarowania wspierających lokalny ekosystem (jak zasady koszenia, zasady pielęgnacji drzew, zasady pozostawiania ostoi przyrody);
- realizacja ogólnosiedlowych miniprogramów wspierania siedlisk i żerowisk oraz łagodzenie antropopresji (np. wprowadzanie łąk kwietnych, wzmacnianie i tworzenie nowych szlaków komunikacyjnych);
- strefowanie przestrzeni – od bardziej wykorzystywanych przez człowieka do przeznaczonych głównie dla przyrody, a w tym wyznaczenie miejsc pełniących rolę ostoi przyrody.

2. Wdrażanie rozwiązań proekologicznych

- opracowanie planu gospodarowania zasobami (energią słoneczną, wodą, deszczówką, biomasą, śmieciami itp.) w stronę minimalizacji śladu węglowego;
- rozwijanie lokalnej produkcji (energii, wody, ziemi ogrodniczej, żywności, materiałów przetworzonych);
- rozwijanie i domykanie lokalnego obiegu materii: pomiar i ograniczanie śladu śmieciowego (waste footprint), osiedlowy system kompostowania, osiedlowy system recyklingu;
- promowanie pozwalających na oszczędność rozwiązań (termomodernizacji, produkcji negawatów – zaoszczędzonych jednostek mocy) i kultury oszczędzania zasobów (wody, ziemi ogrodniczej);
- utworzenie inkubatora osiedlowych rozwiązań proekologicznych we współpracy z jednostkami badawczymi/naukowymi i w powiązaniu z przewodnikiem remontowym (patrz rekomendacje z rozdziału o przestrzennym wymiarze Otwartego Jazdowa).

3. Oddziaływanie na zewnątrz

- rozwijanie miejskiej edukacji przyrodniczej (współpraca ze szkołami oraz innymi ośrodkami zajmującymi się edukacją ekologiczną, przestrzenną, środowiskową, rozwijanie programów, kursów, gier, ścieżek i innych narzędzi zakładających aktywną edukację w działaniu);
- promowanie rozwiązań proekologicznych na żywym przykładzie (program współpracy ze szkołami, spółdzielniami mieszkaniowymi, urzędami miejskimi oraz ośrodkami zajmującymi się podobną tematyką);
- stały monitoring śladu ekologicznego osiedla¹⁸.

¹⁸. W rozdziale wykorzystano opracowanie Analiza przyrodnicza Parku Jazdów w Warszawie przygotowane na zlecenie ZTP przez Biuro Ekspertyz Przyrodniczo-Leśnych oraz pracę magisterską Edyty Mantorskiej Wpływ antropopresji na awifaunę Jazdowa (Warszawa) obronioną na Międzywydziałowych Studiach Ochrony Środowiska, Uniwersytet Warszawski.

Atmos Totnes to społecznościowa inicjatywa zagospodarowania i przekształcenia, zamkniętego w 2011 r. zakładu przetwórstwa mlecznego w Totnes (Anglia). Zakład dawał zatrudnienie 160 osobom, a jego zamknięcie odbiło się negatywnie na lokalnym poziomie bezrobocia. Totnes Community Development Society, będąca częścią międzynarodowego ruchu Transition Towns, podjęła się zadania zaangażowania mieszkańców Totnes we wspólne wypracowanie pomysłu na funkcjonowanie tego obszaru w przyszłości. Odebrano się wieloetapowe konsultacje społeczne oraz zdobyto środki na wykupienie fabryki.

Obecnie projekt znajduje się w fazie realizacji. Na miejscu dawnych budynków przemysłowych powstanie wielofunkcyjna, otwarta przestrzeń z terenami zielonymi i mariną (teren fabryki znajduje się nad rzeką). Funkcję mieszkalkną będą spełniać małe domy do wynajęcia oraz mieszkania dla osób starszych. Powstanie również hotel o średnim standardzie. Nowe miejsca pracy dla mieszkańców Totnes zapewnią 32 warsztaty przeznaczone dla małych, początkujących przedsiębiorców z okolicy. W zabytkowej części zabudowań powstanie centrum konferencyjne i eventowe oraz centrum zdrowotno-terapeutyczne.

Wykup terenu oraz inwestycje zostaną sfinansowane z różnych programów grantowych, pożyczek od instytucji finansowych wspierających społeczne inicjatywy oraz niskoprocentowanych pożyczek od prywatnych mecenasów. Władze samorządowe nie biorą udziału w finansowaniu projektu. Pożyczki mają zostać zwrócone z zysków wypracowanych z najmu, portu, hotelu oraz organizacji różnego rodzaju wydarzeń.

Podstawowym założeniem Atmos Totnes jest samowystarczalność energetyczna. Nowe budynki zostaną wyposażone w panele słoneczne. Znajdzie się tam też punkt przetwarzania biomasy pozyskiwanej ze znajdujących się w obrębie Atmos Totnes terenów zielonych.

Właścicielem terenu i przyszłym zarządcą Atmos Totnes jest Totnes Community Development Society, przedsiębiorstwo społeczne stworzone w celu pozyskiwania nieruchomości oraz ich transformacji w zgodzie z realnymi potrzebami mieszkańców gminy Totnes, a także zasadami zrównoważonego rozwoju. W myśl wstępnych ustaleń poszczególne segmenty najemców (mieszkańcy, przedsiębiorcy) będą formować własne rady i współpracować z TCDS na rzecz rozwoju Atmos Totnes.



Lokalna gazeta śledząca losy Atmos Totnes

źródło: <https://atmostotnes.org>

Wymiar przestrzenny

ANNA WILCZYŃSKA

Krajobraz kulturowy Jazdowa

Osiedle Jazdów to unikatowe miejsce na mapie Warszawy – kilkuhektarowy teren zespołu mieszkalnego o pierwotnym charakterze interwencyjnym, zabudowany drewnianymi domkami fińskimi położonymi wśród zieleni i ceglanych ostańców Szpitala Ujazdowskiego. Przestrzeń osiedla integralnie związana jest z obszarami z nim sąsiadującymi: Parkiem Ujazdowskim i Skarpą Warszawską – przestrzeniami o kluczowych wartościach ekologicznych i krajobrazowych dla miasta. Każdy z elementów budujących osiedle wzajemnie na siebie wpływa, tworząc wyjątkową atmosferę i unikalny krajobraz kulturowy, kreowany na co dzień wspólnymi siłami użytkowników i przyrody. Krajobraz ten jest wynikiem przenikania się różnych warstw i wartości: materialnych (przyroda, zabytki i architektura), społecznych (wspólnota, działania oddolne, proces kreowania przestrzeni) i niematerialnych (wspólna pamięć, tradycje, wolność). Wielowymiarowość i wielowarstwowość materializuje się w elementach budujących przestrzeń: tworzących wiejską atmosferę drewnianych domkach, półprywatnych ogrodach i parkowej zieleni. Elementy osiedla wspólnie tworzą tożsamość i ducha miejsca, uzupełniają się, a także wzajemnie na siebie wpływają. Jazdów w swoim wymiarze przestrzennym stanowi spontaniczną i oddolną inicjatywę, będącą przedłużeniem historycznego wymiaru miejsca, szanującą i rozbudowującą jego formę, znaczenia, wartości i funkcje.

Forma i funkcja przestrzeni Jazdowa

W szerszym kontekście urbanistycznym bezpośrednio sąsiedztwo Parku Ujazdowskiego (od zachodu) oraz bogatych przyrodniczo fragmentów naturalnej skarpy (od wschodu) sprawia, że funkcjonuje jako fragment przestrzeni parkowej

z funkcją mieszkalną (a także rozwiniętą w ostatnich latach funkcją społeczną). Charakter parkowy jest odczuwalny na poziomie wizualnym, krajobrazowym, funkcjonalnym (to miejsce m.in. spacerów i rekreacji). Widoczna jest zatem ciągłość przestrzenna – także dlatego, że zarówno na terenie osiedla, w ogrodach, jak w sąsiadujących parkach występują te same gatunki drzew i krzewów. Ciągłość ta jest przerywana od południowej strony osiedla, w miejscu przecięcia korony skarpy przez Trasę Łazienkowską.

W skali lokalnej istotną wartość stanowi do dziś zachowana architektura, czyli budynki szpitala oraz tradycyjne fińskie drewniane domki wraz z przydomowymi ogrodami – obraz tego, jak żyli mieszkańcy w powojennej rzeczywistości. Ogrody dziś to ślad dawnych czasów, nadają krajobrazowi specyficzny, domowy charakter i są ostoją przyrody.

Układ urbanistyczny osiedla, czyli rozmieszczenie domków na Jazdowie (wg szkicu Jana Bogusławskiego) zaprojektowano w szczególny sposób, jako tzw. gniazda, skupiające po kilka budynków, ułożonych tak, aby tworzyły mniejsze, bardziej prywatne przestrzenie – miejsca wspólne. Obecny układ alejek na osiedlu nawiązuje do planu alejek XVI-wiecznego ogrodu założonego tu przez królową Bonę.

Z czasem początkowa liczba domków malała, a układ przestrzenny stawał się coraz mniej widoczny. Domki były rozbierane z różnych powodów: pod budowę Trasy Łazienkowskiej, ambasad i w ramach działań Zarządu Dzielnicy Śródmieście w 2012 r. Pustoszenie osiedla to wynik tego, że jego układ urbanistyczny mimo swojej historycznej wartości nie był dotychczas w żaden sposób chroniony. Choć część budynków Szpitala Ujazdowskiego jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków, a znajduje się w obszarze pomnika historii, jednak bez ochrony układu urbanistycznego nie oznaczało to ograniczeń inwestycyjnych (poza koniecznością ich uzgadniania z organami ds. ochrony). Obszar Jazdowa wchodzi w skład stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków C-48.

Oficjalnym dokumentem uwzględniającym przestrzeń Osiedla Jazdów jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy. W tym dokumencie jednak, pomimo ustaleń i wniosków płynących z konsultacji społecznych, wciąż przewidziana jest funkcja usług administracji z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej (oznaczone jako UA-12), co w praktyce oznacza możliwość przeznaczenia tego miejsca pod zabudowę o innym niż dotychczas charakterze. W związku ze swoim „prestżowym” położeniem, statusem domków określonym jako tymczasowy i brakiem prawnej

ochrony istnienie osiedla Jazdów jest wciąż zagrożone i niepewne¹⁹.

Oddolne kształtowanie przestrzeni przez społeczność

Otwartość terenu sprawia, że Jazdów jest miejscem o wyjątkowym charakterze i szczególnie silnej tożsamości. Działając tu i obserwując rozwój osiedla na co dzień, jesteśmy przekonani, że jedną z najważniejszych jego wartości jest dynamiczny i ciągły rozwój, ciągły proces nadbudowywania nowych znaczeń przez nowych użytkowników.

Żywa historia Jazdowa widoczna jest w jego różnorodnym charakterze. Przebudowywane i rozbudowywane domki i ogródki ukazują spontaniczny, oddolny proces rozwoju tego miejsca. Wynikał on przede wszystkim z potrzeby tworzenia przestrzeni domowej i gospodarczej, dostosowania jej do potrzeb życiowych. Natomiast inicjatywy i organizacje, działające na osiedlu dzisiaj, znalazły tu przestrzeń dla działania we wspólnocie, także skierowanego na ekologiczny i zrównoważony rozwój Warszawy. Wspólnie organizowane wydarzenia oraz wspólna praca przy codziennym kształtowaniu przestrzeni umacniają poczucie przynależności, przywiązanie do miejsca oraz pielęgnowanie pamięci i tradycji.

Wielowymiarowe wartości osiedla, dynamika jego rozwoju, potrzeba zachowania funkcji mieszkalnej nasuwają pytanie o nową formę projektowania tej przestrzeni, określania jej w taki sposób, by chronić wartości, jednocześnie nie ograniczając procesu dynamicznego rozwoju oddolnego.

Rekomendacje. Otwarty i zrównoważony rozwój Jazdowa

Jazdów od kilku lat jest obiektem licznych badań i analiz. Dotychczas przeprowadzone działania (konsultacje, warsztaty i projekty studenckie) pozwoliły zbudować obszerne repozytorium pomysłów i rozwiązań dotyczących rozwoju tego miejsca w skali lokalnej i miejskiej. Prace te uwzględniają to, co było, co jest i co może być. Stanowią ważną bazę informacji i powinny być inspiracją do dalszych działań oraz decyzji projektowych.

¹⁹. Układ urbanistyczny Osiedla Jazdów został w kwietniu 2017 r. ujęty w gminnej ewidencji zabytków, co znacząco poszerzyło możliwości ochrony tego miejsca.

1. Aspekty ochrony konserwatorskiej

- Konsultowanie prac remontowych z konserwatorem i wykonywanie ich w zgodzie z istniejącymi formami ochrony konserwatorskiej oraz z poszanowaniem charakteru osiedla. W tym celu opracowywany jest przewodnik architektoniczno-budowlany, dotyczący m.in. kształtów, proporcji, kolorów, jakości materiałów, zasad zrównoważonego budownictwa, zakresu interwencji w stan istniejący. Zasady przekształceń i remontów powinny być zaakceptowane przez całą społeczność i gospodarzy podczas np. podpisywania umowy wynajmu domku (przy takim jednak założeniu umowa najmu musi być zawierana na dłużej niż rok, a taki czas obowiązuje obecnie).
- Wpisanie budynków dawnego Szpitala Ujazdowskiego znajdujących się na osiedlu do rejestru zabytków, podobnie jak kilku drewnianych domków najbardziej oryginalnych, reprezentujących oba typy montowanych tu domków fińskich.
- Ochrona zabytkowych egzemplarzy roślin.

2. Aspekty planowania przestrzennego

- W sytuacji zagrożenia rozbiórką istotne jest doprowadzenie do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Ujazdowskiego²⁰ jako opracowania studialnego, pozwalającego dzielnicy wydawać decyzje o remontach i warunkach zabudowy z nim zgodne, a co za tym idzie z zasadami przekształceń i remontów oraz ogólną misją. Opracowanie planu powinno odbyć się w sposób partycypacyjny, zakładający transparentność procesu decyzyjnego i uczestnictwo strony społecznej. W tym celu Otwarty Jazdów zachęcił Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego do przystąpienia do projektu Przestrzeń dla Partycypacji, realizowanego przez niezależne organizacje pozarządowe: Pracownię Badań i Innowacji Społecznych „Stocznia”, Fundację Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, Fundację Napraw Sobie Miasto, Pracownię Zrównoważonego Rozwoju oraz Związek Miast Polskich. Celem projektu jest wspieranie samorządów stojących przed wyzwaniem opracowania lub zmiany dokumentów planistycznych (studiów lub miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym miejscowych planów rewitalizacji)²¹.

20. Uchwałą nr LI/1245/2017 z 22 czerwca 2017 r. Osiedle Jazdów zostało wydzielone z MPZP „Jazdów część wschodnia”.

21. <http://partycypacjaobywatelska.pl/przestrzen/o-projekcie/>

3. Aspekt projektowania przestrzeni w skali lokalnej

Jedną z głównych wartości budujących krajobraz kulturowy Osiedla Jazdów jest dynamiczna, oddolna kreacja. Proces projektowania przestrzeni nie może więc zostać zamknięty w ściśle określonej wizji projektanta. W związku z tym proponujemy:

- otwarte podejście do projektowania²² – polegające na zaproponowaniu ram przestrzennych określających wytyczne dotyczące np. projektowania głównych ulic i przejść, niezbędnej zabudowy uzupełniającej obecny układ, obsługi technicznej terenu czy też rozbudowy i remontów domków oraz wspólnej agendy proekologicznej. Ramy przestrzenne określają główne wytyczne projektowe wymagające szerszego i bardziej technicznego spojrzenia na przestrzeń, pozostawiając jednocześnie miejsce dla oddolnego i swobodnego zagospodarowania przez użytkowników;
- stosowanie metody interdyscyplinarnego projektowania partycypacyjnego, otwierającego możliwość wspólnotowego działania w skali lokalnej (np. projektowanie oświetlenia, małej architektury itp.);
- wszystkie decyzje w procesie projektowym dotyczącym zarówno skali urbanistycznej, jak i lokalnej powinny być transparentne i podejmowane wspólnie ze wszystkimi użytkownikami terenu.

²² Teoria „projektowania otwartego – open design” opisana w 2005 r. przez badacza Martina Promińskiego w artykule „Designing Landscapes as Evolutionary Systems”, *Design Studies* Vol. 8 (3), 25–34.



Plany i projektowanie dla Jazdowa w okresie polskiej transformacji

OPRACOWAŁ:
DARIUSZ ŚMIECHOWSKI

Potencjalne zmiany dotyczące obszaru Jazdowa interesowały tych architektów i urbanistów, którzy czuli się zaangażowani w poprawę stanu przestrzeni Warszawy jako stolicy wolnego kraju. Mogły one wiązać się z zauważeniem i wzmacnianiem wartości Skarpy Warszawskiej, nowymi interpretacjami idei alei Na Skarpie, rozwojem myślenia o miejscu, gdzie można ukazać i praktykować istotę polskiej demokracji. W 1995 r. przygotowane zostało studium zagospodarowania terenów Jazdowa, proponujące przekształcenia pod hasłem tworzenia agory polskiej demokracji (w postaci „Narodowego Parku Sztuki i Kultury”). Nad koncepcją pracował zespół kierowany przez Andrzeja Kicińskiego. Do zaprezentowanych pomysłów należały m.in.: odzyskanie ciągłości przestrzennej wzdłuż korony skarpy (poprzez przykrycie Trasy Łazienkowskiej) i zagospodarowanie terenu na miejscu Osiedla Jazdów niewielkimi obiektami o charakterze pawilonów w parkowym otoczeniu, nawiązującym do geometrycznych układów krajobrazowych. W tamtym czasie nie traktowano jeszcze powojennego ukształtowania przestrzeni Osiedla Jazdów ani samych historycznych domków fińskich jako warty zachowania.

Do koncepcji przykrywania Trasy Łazienkowskiej nawiązano podczas szukania najlepszej lokalizacji dla Muzeum Historii Polski. Podstawowym założeniem przeprowadzonego w 2009 r. konkursu było „zawieszenie” obiektu nad arterią komunikacyjną. Zdobywca pierwszej nagrody – Bohdan Paczowski zaproponował rozwiązanie, dzięki któremu można było zachować wszystkie istniejące domki fińskie. Uznał Jazdów za dziedzictwo historii Polski.

Zamiar budowy Muzeum Historii Polski wymagał uporządkowania sytuacji planistycznej w tym obszarze. Przystąpiono do przygotowania miejscowego planu zagospodarowania dla całego obszaru Ujazdowa, z którym można by skoordynować zapisy Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy. W 2014 r. zrezygnowano jednak z planu budowy muzeum w tej lokalizacji, co zbiegło się w czasie z zakończeniem konsultacji społecznych dotyczących Osiedla Jazdów. Prace nad częścią planu miejscowego dla Ujazdowa, obejmującą obszar od Alei Ujazdowskich na wschód uległy zawieszeniu. Zaczęły się za to przygotowania do prac planistycznych opartych m.in. na szerszych formach partycypacji społecznej, niż jest to zazwyczaj praktykowane. Odbłyło się m.in. wiele spotkań warsztatowych, w których uczestniczyły przede wszystkim osoby zainteresowane utrzymaniem genius loci i społecznego potencjału Osiedla Jazdów.

Wymiar ekonomiczny

MICHAŁ AUGUSTYN

Teren Osiedla Jazdów jest w większości własnością m.st. Warszawy. Nie da się oszacować rynkowej wartości Jazdowa. Sama działka, ze względu na niezwykle atrakcyjne położenie, prestiż okolicznych instytucji, a także brak planu zagospodarowania przestrzennego, niewątpliwie warta jest znacznie więcej niż wszystkie stojące tu budynki wraz z infrastrukturą. Jeszcze w 2012 r. istnienie Jazdowa jako ogólnodostępnej przestrzeni z przewagą cech parku wydawało się zagrożone. Perspektywa zniszczenia domków mogła być pierwszym krokiem do komercjalizacji terenu. Inicjatywa Otwarty Jazdów powstała między innymi po to, by chronić niematerialne wartości przyrodnicze, architektoniczne i społeczne tego odcinka Skarpy Warszawskiej.

Wizja oddania Jazdowa w posiadanie deweloperom lub przeznaczenia terenu Osiedla Jazdów do bardziej intensywnego zagospodarowania (w tym komercyjnej zabudowy) wydaje się dziś odległa i mało realna. Jednak nie znaczy to, że ekonomiczny aspekt funkcjonowania osiedla stracił znaczenie. Przeciwnie – brak środków finansowych na niezbędne inwestycje, remonty, utrzymanie domków fińskich, a także zarządzanie i działania organizacji je wynajmujących jest obecnie jednym z głównych wyzwań stojących przed Otwartym Jazdowem. Finansowanie Osiedla Jazdów jako otwartej przestrzeni parkowo-ogrodowej, współzarządzanej i animowanej przez organizacje społeczne i mieszkańców Warszawy okazuje się zadaniem trudnym. Wymaga poszukiwania rozwiązań na styku domeny publicznej i społecznej oraz uwzględnienia statusu osiedla od ponad 70 lat zawieszonego w stanie tymczasowości.

Koszty i korzyści z Osiedla Jazdów

Bezpośrednio przylegająca do domków fińskich zieleni ogrodowa formalnie pozostaje pod opieką zarządcy terenu, którym jest Zakład Gospodarowania

Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście. Na długo przed powstaniem inicjatywy Otwarty Jazdów mieszkańcy osiedla, szukając intymności i bezpieczeństwa, zaczęli ogradzać bezpośrednie otoczenia domków. Z czasem powstałe w ten sposób działki nabrały charakteru różnorodnych, niekiedy niezwykle starannie prowadzonych i oryginalnych przydomowych ogródków. Władze miasta milcząco akceptowały fakt grodzenia przestrzeni, pozostawiając kwestię pielęgnacji zieleni wokół domków lokatorom. Ta ugruntowana praktyka została przyjęta przez organizacje pozarządowe, które wprowadziły się na Jazdów po 2012 r. Wielu nowych najemców w naturalny sposób wzięło na siebie odpowiedzialność za otoczenie domków i poczuwa się do roli gospodarzy, w pewnym stopniu wyręczając służby miejskie w obowiązku zapewnienia opieki nad osiedlową zielenią.

Członkowie organizacji i mieszkańcy przycinają żywopłoty, sadzą kwiaty, zioła, warzywa, krzewy, zakładają łąki kwietne, stawiają obiekty małej architektury. Z drugiej strony najemcy często korzystają z terenów przyległych do domków dla realizacji swoich działań, organizując tam otwarte wydarzenia i zamknięte imprezy, niektóre odpłatne, inne z darmowym wstępem. Organizacje wykorzystują przestrzeń publiczną, a zarazem wytwarzają wartości przyrodnicze i społeczne, które nie podlegają rynkowej wycenie. Najbardziej oczywistym i najprostszym krokiem zmierzającym do usankcjonowania kwestii użytkowania terenów wokół domków byłoby przeznaczenie ich pod dzierżawę najemcom lokali. Nie jest to jednak jedyna możliwość.

Ostateczny kształt formuły prawnej i finansowej regulującej użytkowanie tej specyficznej publiczno-społecznej domeny powinien zależeć od odpowiedzi na dwa kluczowe pytania: (1) Jak zachować publiczny charakter całego terenu Osiedla Jazdów, jednocześnie uznając wkład organizacji w jego utrzymanie i społeczną rewitalizację? (2) W jaki sposób umożliwić mieszkańcom swobodne korzystanie z przestrzeni między domkami, tak by nie hamować społecznej energii przejawiającej się w różnorodnych i często spontanicznych działaniach?

Poszukując odpowiedzi na te pytania, warto mieć na uwadze rozkład korzyści i obciążeń wynikających ze status quo (czyli nieodpłatnego udostępnienia przestrzeni publicznej organizacjom) dla trzech aktorów działających na Osiedlu Jazdów: mieszkańców Warszawy, organizacji pozarządowych i samorządu.

Tabela 1.1. Nieodpłatne udostępnianie terenów wokół domków – rozkład kosztów i korzyści

	SAMORZĄD	ORGANIZACJE	MIESZKAŃCY WARSZAWY
KORZYŚCI	oszczędności po stronie jednostek odpowiedzialnych za pielęgnację zieleni i sprzątnięcie (ZGN, ZTP, ZOM) wzbogacenie oferty usług publicznych, dostępu do kultury oraz zapewnienie mieszkańcom Warszawy zwiększanie atrakcyjności miasta	możliwość prowadzenia działalności odpłatnej i nieodpłatnej wokół domku	swobodny dostęp do terenów pomiędzy domkami oraz domków, gdzie prowadzona jest działalność udział w wydarzeniach kulturalnych (płatnych i nieodpłatnych) możliwość współorganizowania wydarzeń
KOSZTY	utrzymanie bazowej infrastruktury (latarnie, infrastruktura techniczna, pojemniki na odpadki)	pielęgnacja zieleni sprzątnięcie terenu prowadzenie nieodpłatnej działalności pożytku publicznego	
ZAGROŻENIA	odpowiedzialność za ewentualne zaniedbanie terenu osiedla przez organizację spada na władze miasta	zbyt wysokie koszty własne prowadzenia działalności oraz prac ogrodniczych i porządkowych brak wiedzy i zasobów kadrowych	ograniczenie dostępu do przestrzeni przez organizację i mieszkańców osiedla

Tabela 1.2

WARUNKI WSTĘPNE	WKŁAD ORGANIZACJI (W)	KORZYŚĆ ORGANIZACJI (K)
przestrzeń jest dostępna dla ogółu mieszkańców Warszawy co najmniej przez 90% czasu w ciągu dnia organizacja jest odpowiedzialna za utrzymanie porządku i pielęgnację zieleni oraz domków	pielęgnacja zieleni i domków, sprzątnięcie terenu: ile miasto zaoszczędziło? prowadzenie nieodpłatnej działalności w sferze pożytku publicznego (korzyści edukacyjne, społeczne, kulturowe): ile kosztowałaby miasto podobna oferta?	prowadzenie działalności generującej dochód: ile organizacja zarobiła?

$$\text{Bilans} = W - K$$

Rysują się tutaj cztery główne czynniki:

- fizyczna dostępność terenu dla przechodniów (brak ograniczeń vs. czasowe lub stałe ograniczenie wstępu),
- koszty związane z opieką nad terenem,
- łatwość organizowania wydarzeń (czyli brak konieczności występowania o pozwolenie do jednostek miejskich),
- dostępność wydarzeń (płatne/bezpłatne).

Jedynym kosztem po stronie samorządu jest konieczność utrzymania podstawowej infrastruktury; jest to wydatek, jaki miasto musi ponieść niezależnie od formy użytkowania terenu wokół domków, można go zatem pominąć w tej analizie. Rachunek kosztów i korzyści zależy od wielu czynników, jednak wydaje się, że największymi beneficjentami obecnego stanu rzeczy są mieszkańcy Warszawy i samorząd, a największy koszt ponoszą organizacje. Jakie rozwiązanie pozwoliłoby zrównoważyć ten bilans? Przy założeniu, że nadrzędnym celem jest

Koncert w ogrodach "Motyka i Słońce"

fot. Andrzej Górz



utrzymanie dostępności terenu, odpowiedzią na tę sytuację byłoby wliczenie pracy wykonywanej nieodpłatnie przez gospodarzy domków do rachunku ekonomicznego, jak w tabeli 1.2.

Przy znaczących kosztach organizacji (w przypadku gdy utrzymanie porządku wokół domku wymaga znacznych nakładów pracy i środków, a ponadto organizacja prowadzi liczne działania na rzecz społeczności) i nikłych korzyściach wynik powyższego równania mógłby być dodatni; w takiej sytuacji zasadne byłoby opłacanie usług organizacji. Ten teoretyczny model można by ująć w ramy prawne, sięgając po formułę zwaną powierzeniem zadania publicznego.

Zapobieganie gentryfikacji

Gentryfikacja jest pojęciem opisującym przemiany, jakie zachodzą w środowisku miejskim, gdy szybki wzrost prestiżu jakiegoś terenu uruchamia czynniki ekonomiczne prowadzące do wypierania jego mniej zamożnych mieszkańców i użytkowników. U źródła tego procesu tkwi siła nabywcza lepiej sytuowanych mieszkańców, stopniowo kolonizująca kolejne kwartały miast, dotąd niezauważane lub postrzegane jako zaniedbane, nieatrakcyjne, gorsze. Osiedle Jazdów, ze względu na swoje centralne położenie i potencjał przekształcenia lub zabudowy terenu, nie jest wolne od tego rodzaju zagrożeń. Społeczna i przyrodnicza rewitalizacja osiedla zapoczątkowana przez aktywistów i organizacje pozarządowe czyni ten fragment miasta bardziej widocznym i atrakcyjnym dla mieszkańców. W logice gentryfikacji takie pozytywne zmiany są ex post postrzegane jako zwinstun rychłego napływu kapitału i w konsekwencji wykluczenia mniej zamożnych mieszkańców z tego obszaru miasta. W przypadku Osiedla Jazdów, które w coraz mniejszym stopniu pełni funkcję osiedla mieszkalnego, widocznym skutkiem gentryfikacji byłaby zmiana charakteru i wzrost cen usług oferowanych przez najemców domków.

Wizja Osiedla Jazdów zabudowanego apartamentowcami czy biurowcami wydaje się dziś nierealna. Nietrudno jednak wyobrazić sobie Jazdów jako produkt gastro-nomiczno-rozrywkowy skrojony na potrzeby pewnego segmentu konsumentów: ludzi raczej młodych, szukających w mieście czegoś nietypowego, spragnionych nieco bardziej wyrafinowanej rozrywki, względnie zamożnych. Obecnie realizacja tego scenariusza jest hamowana dzięki organizacjom pozarządowym, które wynajmują domki fińskie. Praktyka zawierania umów najmu na rok (lub ich brak) nie gwarantuje jednak zachowania obecnego charakteru osiedla. Większość działań prowadzonych w miejscach takich jak Jazdów wiąże się z dużym wkładem pracy

społecznej, czyli z przeznaczaniem własnego czasu wolnego na wykonywanie nieodpłatnej lub nisko płatnej pracy. Gentryfikacja oznaczałaby więc również proces zawłaszczania efektów społecznej rewitalizacji przez biznes.

Przeciwdziałanie temu zjawisku obejmuje dwie uzupełniające się strategie.

1. Działania na rzecz ochrony wartości architektonicznych i przyrodniczych osiedla

Wymóg zachowania na osiedlu określonej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz niskiej zabudowy (z przewagą budynków drewnianych o małej kubaturze) ograniczyłby pole do skrajnej komercjalizacji Osiedla Jazdów, czyli budowy np. sklepów, biur, apartamentów lub ekskluzywnych restauracji. Położone z dala od terenów handlowych niewielkie (między 50 a 100 m²) domki fińskie raczej nie są przystosowane do pełnienia tych funkcji. Zdecydowanie lepiej sprawdziłyby się jako punkty usługowe spółdzielni, kooperatyw, rzemieślników itp., które przede wszystkim zaspokajają potrzeby mieszkańców, generując niewielki zysk dla swoich właścicieli lub członków. Ponadto spółdzielnie mogą obok głównej działalności realizować działania społeczno-kulturalne.

2. Polityka lokalowa i czynszowa sprzyjająca organizacjom non-profit i not-for-profit

Utrzymywanie niskich stawek czynszów oraz preferencje dla podmiotów prowadzących działalność niedochodową są prostymi narzędziami pielęgnowania prospołecznego profilu Osiedla Jazdów. Polityka czynszowa polegająca na utrzymywaniu niskich stawek czynszów waloryzowanych przy okazji odnawiania umów o wskaźnik inflacji mogłaby być uwarunkowana tym, czy organizacja lub firma dostarcza usług nieodpłatnych lub niskopłatnych, dostępnych dla dużego grona odbiorców. Najemcy nie musieliby zarabiać pieniędzy na opłacenie wysokiego czynszu ani obawiać się drastycznego wzrostu kosztów działalności. Obecnie normą jest niepotrzebny obieg pieniędzy między organizacjami a miastem (organizacje stają do konkursów m.in. po to, by zdobyć środki na opłacenie czynszu za lokal wynajmowany przez miasto, a opłata za najem trafia do miejskiej kasy, z której finansowane są konkursy grantowe). Warto rozważyć także zastosowanie mechanizmu preferującego np. spółdzielnie lub konkursów profilowanych, w których jednym z kryteriów wyboru najemcy jest niska marża. Rozwiązaniem długofalowym być może byłoby oddanie terenu osiedla wraz z domkami w użytkowanie wieczyste konsorcjum albo federacji organizacji pozarządowych lub fundacji

kontrolowanej przez przedstawicieli organizacji i Urzędu m.st. Warszawy, która samodzielnie (z pominięciem Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami) decydowałaby o wysokości stawek czynszu.

Ekonomia współpracy

W ostatnich latach Osiedle Jazdów stało się ośrodkiem nowatorskich działań na styku sektora publicznego, organizacji obywatelskich i zorganizowanej społeczności. Innowacjom w sferze zarządzania przestrzenią publiczną jako miejscem otwartym i demokratycznie zarządzanym towarzyszyły pierwsze próby wprowadzenia na Osiedlu Jazdów praktyk ekonomicznych wykraczających poza główny nurt. W ramach pierwszej akcji „Otwarty Jazdów” w 2013 r., jeden z domków fińskich został udostępniony inicjatywie Wymiennik, skupiającej osoby wymieniające się dobrami i usługami w ramach systemu alternatywnej waluty zwanej alterkami, które można zdobyć, oferując coś innym użytkownikom systemu. Każda transakcja dokonana z użyciem tej waluty jest rejestrowana na platformie internetowej. Wszystkie wydarzenia organizowane w domku Wymiennika były dostępne nieodpłatnie lub za alterki. Elementy ekonomii współpracy występują również w specyfice działania ogrodu społecznościowego Motyka i Słońce. Ogród utrzymywany jest ze składek członkowskich opłacanych przez samych ogrodników, a podział plonów (warzyw i ziół) wynika z ustaleń pomiędzy osobami uczestniczącymi w zbiorach. Ponadto w dwóch domkach działają punkty Jadłodzielni, czyli szafka i lodówki, w których każdy może zostawić jedzenie lub poczęstować się tym, co zostawił ktoś inny.

Dzielenie się i współużytkowanie dóbr materialnych (np. narzędzi) i niematerialnych (wszelkich informacji i doświadczeń związanych z codziennym funkcjonowaniem osiedla) jest powszechną praktyką od początku istnienia inicjatywy Otwarty Jazdów. Gospodarze domków chętnie pożyczają sobie narzędzia, dzielą się tym, czego mają w nadmiarze, współdzielą przestrzeń, udostępniają domki na spotkania ważne dla jazdowskiej społeczności. Wszystko to dzieje się pomimo braku sformalizowanych narzędzi wspierających tego typu zachowania. Samorzutnemu rozwojowi ekonomii współpracy sprzyjają niewątpliwie szczególny charakter przestrzeni osiedla: jego niska, ekstensywna zabudowa, niewielka społeczność i otwarte tereny wspólne. Bliższe relacje między gospodarzami nawiązywane są podobnie, jak miało to miejsce na wsi czy w małych miasteczkach. Warto wykorzystać ten potencjał do budowania silniejszego partnerstwa organizacji poprzez wprowadzenie rozwiązań wzmacniających zachowania kooperacyjne.

Dzięki ekonomii współpracy na fundamencie oczywistych, wymiernych korzyści ekonomicznych, wynikających z lepszego wykorzystania dostępnych zasobów, rozwija się sieć relacji opartych na zaufaniu. Częste kontakty sprzyjają ponadto budowaniu współodpowiedzialności za przestrzeń osiedla. Współdzielenie i wymiana na Osiedlu Jazdów może przybrać wiele form, np. wypożyczalni wspólnych narzędzi połączonej z warsztatem stolarskim (tzw. tool library)²³ albo waluty lokalnej²⁴, którą posługiwaliby się gospodarze domków, a także osoby odwiedzające Jazdów. Propozycje szczegółowych rozwiązań stosowanych w tego typu projektach wykraczają poza zakres tego opracowania, na pewno jednak warto zaangażować w proces projektowania narzędzi ekonomii współpracy dla Jazdowa jak najszersze grono zainteresowanych.

Finansowanie codziennej działalności i inwestycje

Osiedle Jazdów od wielu lat zмага się z niedofinansowaniem, między innymi temu zawdzięcza wyjątkowy w skali Śródmieścia status miejsca odpornego na intensywną urbanizację. Fakt, że przez ostatnie 70 lat kapitał zarówno publiczny, jak prywatny, omijał teren osiedla, tłumaczy unikalny w skali Śródmieścia charakter tej przestrzeni, jej niedzisiejszość, przywodzącą na myśl plenerowe muzeum. Dziś, dzięki wysiłkowi wielu pasjonatów i społeczników, Jazdów żyje, ale jest to życie z konieczności skromne. Nadszedł czas odpowiedzi na pytania o źródła finansowania organizacji działających na osiedlu i sposoby zabezpieczenia jego przyszłości. Skąd czerpać środki na finansowanie codziennej działalności w domkach? Jak finansować działania parasolowe związane z osiedlem jako całością (koordynację, promocję, działania wspólne)? Gdzie szukać pieniędzy na remonty i inwestycje?

Dobrym pomysłem wydaje się przekazanie wpływów z czynszu na fundusz, z którego finansowane byłyby remonty domków i małej architektury na osiedlu. W tym modelu miasto nie czerpałoby zysków z wynajmu domków; pieniądze wracałyby na osiedle i wykorzystywane były do utrzymania terenu w dobrej kondycji. Czynsz byłby zatem rodzajem składki przeznaczanej na utrzymanie osiedla, a najemcy, odnosząc korzyści z takiego transferu pieniężnego, mieliby większą motywację do terminowych wpłat.

Źródłem przychodów zarówno dla najemców domków, jak i organizacji parasolowej odpowiedzialnej za koordynację działań i współzarządzanie terenem osiedla,

²³. <http://www.shareable.net/blog/how-to-start-a-tool-library>

²⁴. Wiele cennych informacji na temat walut lokalnych różnego typu można znaleźć na stronie: <http://qoin.com>

mogłaby być działalność gospodarcza. Konsorcjum organizacji, federacja lub fundacja może założyć przedsiębiorstwo społeczne lub firmę (prowadzącą np. restaurację czy hostel), której celem byłoby zasilanie wspólnego funduszu. Ze zgromadzonych w nim środków można by wynagradzać pracę koordynatorów Otwartego Jazdowa, działania promocyjne i inne zadania związane z funkcjonowaniem osiedla jako całości.

Innym rozwiązaniem byłoby pobieranie składek, co oznaczałoby sędowanie odpowiedzialności za finansowanie struktury organizacyjnej Otwartego Jazdowa na najemców domków. Wysokość takiej składki, podobnie jak czynszu, mogłaby być uzależniona od proporcji działalności nieodpłatnej i płatnej (według zasady: im większy dochód, tym wyższa składka). W takim wypadku najemcy powinni mieć prawo prowadzenia działalności gospodarczej w części domku lub w określonych dniach, a także podnajmu domku.

Organizacje pozarządowe mogłyby również pozyskiwać środki na działania od firm w ramach umów sponsorskich. We wszystkich opisanych wyżej przypadkach warto zadbać o to, aby działalność poboczna traktowana jako instrument finansujący działalność główną była zgodna z wartościami istotnymi dla Otwartego Jazdowa. To samo dotyczy sponsoringu; oferty firm naruszających zasady społecznej i środowiskowej odpowiedzialności nie powinny wykorzystywać marki i wizerunku Jazdowa do ocieplania swojego wizerunku (green-washing, open source-washing itd.). Kryteria brzegowe dotyczące kwestii etycznego i odpowiedzialnego biznesu mogą być ustalone drogą deliberacji przez organizacje działające na osiedlu.



Pchli targ na ulicy Jazdów
fot. Andrzej Górz

Dodatkowym źródłem funduszy Otwartego Jazdowa mogłyby być wpłaty poprzez serwisy w rodzaju Patronite.pl, za pośrednictwem którego osoby zainteresowane wspieraniem wybranego przedsięwzięcia deklarują wpłatę stałej miesięcznej kwoty.

Rekomendacje

1. Dzielenie kosztów utrzymania terenu wokół domków

- określenie relacji ekonomicznych oraz podziału obowiązków między najemcami a zarządcami terenu.

2. Dywersyfikacja źródeł finansowania inwestycji i codziennej działalności organizacji wynajmujących domki

- stworzenie funduszu na utrzymanie Osiedla Jazdów (m.in. wpływów z czynszu),
- zróżnicowanie wysokości stawek w zależności od stopnia realizacji standardów określonych przez Otwarty Jazdów,
- wykorzystanie narzędzi ciągłego finansowania społecznościowego.

3. Zapobieganie gentryfikacji

- działania na rzecz ochrony wartości architektonicznych i przyrodniczych osiedla (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ochrona konserwatorska),
- prowadzenie polityki czynszowo-lokalowej zapewniającej przystępność ekonomiczną oferty osiedla.

4. Rozwój ekonomii współpracy

- określenie potrzeb i zasobów gospodarzy i użytkowników osiedla,
- wdrożenie narzędzi ułatwiających dzielenie się i współużytkowanie zasobów.

W 2004 r. teren położony przy Holzmarktstraße nad Sprewą, w samym centrum Berlina, został zaadaptowany przez grupę aktywistów na imprezownię – bar25. Szybko powstawały nowe przestrzenie, budowane głównie z drewna, w tym z odpadów przeznaczonych do recyklingu. W ten sposób powstały klub, restauracja, spa, scena cyrkowa. Inicjatorom zależało, aby miejsce żyło i ewoluowało według potrzeb jego użytkowników, tak aby każdy mógł tam czuć się jak u siebie.

Przez sześć lat działalności bar25 stał się miejscem legendarnym, cieszącym się (nie)sławą najbardziej szalonej imprezowni w Berlinie. Po zamknięciu baru25 jego twórcy utworzyli podobny ideowo Kater Holzig po drugiej stronie rzeki, jednak byli zmuszeni do jego zamknięcia w 2013 r. Wtedy właśnie w sukurs przyszedł im szwajcarski fundusz Abendrot, który pomógł wykupić wart dziesiątki milionów euro dawny teren baru25 (mimo dużego sprzeciwu mieszkańców Berlina, teren miał być wcześniej przeznaczony pod budowę biurowców i apartamentów dla międzynarodowej branży medialnej).

Fundusz Abendrot zapłacił za teren i oddał go w dzierżawę twórcom baru25, którzy, bazując na wartościach stojących za oryginalnym pomysłem z 2004 r., zaproponowali stworzenie nad Sprewą żywej, wielofunkcyjnej i otwartej przestrzeni, tak by stała się miejscem kultury, pracy i zamieszkania dla tysięcy osób. Wszelkie inwestycje podejmowane na tym terenie mają być przyjazne dla środowiska. Na dachach nowo powstających budynków są uprawiane warzywa. Przyszli najemcy i dzierżawcy zasobów Holzmarktu nie mogą być powiązani z przemysłem zbrojeniowym, działalnością dyskryminacyjną czy szkodliwą dla środowiska naturalnego. Wśród potencjalnych najemców premiowane są inicjatywy artystyczne.

Przewidziano również dotacje dla początkujących twórców, których nie stać na czynsz, a których działalność wysoko ocenia kolektywy Holzmarktu.

Przestrzeń Holzmarktu została podzielona na cztery części o różnym przeznaczeniu. Ekwerek to część, w której powstanie kompleks mieszkalny i coworkingowy dla studentów i osób zakładających technologiczne start-upy. Holzmarkt Village to strefa przeznaczona głównie na handel, usługi, gastronomię, ale również małe mieszkania. Swoje siedziby będą mogli otwierać tutaj artyści oraz przedstawiciele branży kreatywnej. Bulwary nad rzeką pozostają niezabudowane (będzie to zielona przestrzeń rekreacji). Znajdzie się tutaj również miejsce dla ogrodów społecznościowych oraz podziemnej restauracji z widokiem na rzekę. Ostatnia część terenu zostanie przeznaczona na hotel.

Proces podejmowania decyzji w Holzmarkt oparty jest na trzech głównych filarach. Pierwszym z nich jest udział Stowarzyszenia Mörchenpark, które sprzeciwiało się planom wykorzystania tego terenu pod inwestycję biurową i walczyło o publiczny dostęp do zielonych terenów nad Sprewą. Stowarzyszenie jest otwarte i dba o publiczne interesy na tym terenie oraz zarządza bezpośrednio terenami bulwarów. Drugim jest organizacja inwestorów Holzmarktu. Warunkiem wejścia do tego grona jest inwestycja na poziomie co najmniej 25 tys. euro, co daje prawo do podziału zysków z dzierżawy terenu oraz prawo głosu przy podejmowaniu decyzji dotyczących przyszłości Holzmarktu. Obie organizacje tworzą filar trzeci, którym jest ogólne zgromadzenie Holzmarktu, i delegują swoich przedstawicieli do rady zarządzającej Holzmarkt plus eG, koordynującej projekty i dbającej o przestrzeganie przyjętych zasad i wartości.

ExRotaprint

OPRACOWAŁ:
WOJCIECH MATEJKO

Kompleks ExRotaprint powstał na miejscu starej fabryki maszyn drukarskich wybudowanej na początku XX w. Fabryka zniszczona w czasie nalotów na Berlin została odbudowana w latach 50. ubiegłego wieku, wg odważnego projektu młodego architekta Klausa Kirstena. Budynki przypominają warowną twierdzę z wysokim murem, dziedzińcem i basztą, która góruje nad całym kompleksem. To jedna z ikonicznych inwestycji i stanowi o charakterze tej części dzielnicy Wedding.

Od lat 70. fabryka borykała się z trudnościami ekonomicznymi. Produkcja była wstrzymana w 1989 r., a teren fabryki został zamknięty. W 1991 r., pomimo sprzeciwu władz dzielnicy Wedding, budynki pofabryczne zostały wpisane na listę obiektów chronionych. Dwa lata później przeprowadzono konkurs architektoniczny na zagospodarowanie terenu, jednak nie podjęto żadnych działań zmierzających do wdrożenia jego wyników.

Przez ponad 18 lat teren pozostawał niewykorzystany, aż do 2007 r., kiedy grupa aktywistów przy wsparciu finansowym kilku fundacji wykupiła teren fabryki od miasta. Tak powstało stowarzyszenie ExRotaprint, a jego głównym celem stało się zachowanie zabytkowych budynków oraz nadanie im nowych funkcji z naciskiem na sztukę i kulturę.

ExRotaprint to kompleks dwunastu budynków o łącznej powierzchni 10 tys. m². Na jego

terenie znajdują się m.in. biura, studia, sale prób, kawiarnia, sala widowiskowa, pracownie i warsztaty.

W ExRotaprint obowiązuje sztywny model podziału przestrzeni (na trzy równe części) ze względu na rodzaj najemców. Swoje miejsce mają tutaj przedstawiciele małego, lokalnego biznesu nastawionego głównie na produkcję – dzięki temu ExRotaprint nawiązuje do tradycji fabryki. Pracownie, studia oraz przestrzenie coworkingowe prowadzą tu artyści i przedstawiciele wolnych zawodów sektora kreatywnego. Trzeci rodzaj najemców to organizacje pozarządowe, przede wszystkim te, które działają na rzecz lokalnej społeczności. Dzięki takiemu podziałowi możliwe stało się stworzenie zróżnicowanej społeczności o różnorodnych zasobach, którymi może się wymieniać.

Sposób zarządzania ExRotaprint jest alternatywą dla napędzanego pogonią za rentą grunтовую rynku najmu nieruchomości. Pieniądze uzyskane z czynszu służą jedynie dwóm celom: spłacie kredytu zaciągniętego przez fundację, które wspólnymi siłami wykupiły od miasta teren fabryki oraz remontom, usprawnieniom i inwestycjom koniecznym dla prawidłowego działania kompleksu. Każdy z najemców tworzy część kolektywu dysponującego wspólnymi funduszami pochodzącymi z najmu i współdecyduje o ich wykorzystaniu. Wszyscy mają również prawo głosu przy wyborze nowych najemców. Głównym kryterium wyboru jest to, czy nowy najemca wniesie dodatkową wartość dla społeczności i wpasuje się w model kolektywnej pracy i współzarządzania przestrzenią.



Budynek ExRotaprint

źródło: <https://commons.wikimedia.org>

Część II

W części II zawarliśmy uchwałę strategiczną, wyznaczającą główne obszary współdziałania na rzecz Osiedla Jazdów (projekt przekazany stronie miejskiej, przygotowany w ramach prac grupy międzysektorowej w 2017 roku) oraz sposób podejmowania decyzji w ramach społeczności Otwartego Jazdowa. W momencie ukazania się publikacji, na bazie Partnerstwa formalizuje się jazdowska federacja stowarzyszeń, a międzysektorowa grupa robocza pracuje nad sposobem operacjonalizacji uchwały, tak aby osiedle przyjęło formę społeczno-kulturalnej instytucji widocznej dla prawa samorządowego.

Projekt uchwały w sprawie strategii rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie

Na podstawie art. 18 pkt 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Strategię rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie, w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3.

Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie projektu uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie Strategii rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie

Obecny teren Osiedla Jazdów stanowi pozostałość zespołu domków fińskich zlokalizowanego na obszarze Górnego Ujazdowa na koronie Skarpy Warszawskiej, na terenie dawnego Szpitala Ujazdowskiego. Domki zostały umieszczone na tym terenie w celu zapewnienia tymczasowego zakwaterowania dla robotników i kadr zaangażowanych w odbudowę Warszawy ze zniszczeń wojennych (Biuro Odbudowy Stolicy). Zabudowania te przetrwały w znacznej części do czasów obecnych w niezmienionej formie.

W latach 2011-2014 wokół Osiedla Jazdów toczyły się burzliwe dyskusje, aby to miejsce nie zniknęło z mapy Warszawy. Władze Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy postanowiły przeznaczyć ten teren do zabudowy na cele komercyjne i użyteczności publicznej. W 2013 r. Stowarzyszenie Mieszkańców Domków Fińskich Jazdów złożyło wniosek o przeprowadzenie konsultacji w sprawie terenu Osiedla Jazdów podpisany przez ponad 2 000 osób. Po sprawdzeniu poprawności podpisów władze m.st. Warszawy przychyliły się do złożonego wniosku i przystąpiły do realizacji procesu konsultacji społecznych, których celem było wypracowanie

społecznej koncepcji zagospodarowania terenu Osiedla Jazdów.

Konsultacje społeczne odbywały się w okresie od lutego do marca 2014 r. Prowadzone były dwuetapowo: w formie pracy grup jednorodnych (sześć grup interesariuszy), a następnie w ramach grupy wspólnej stworzonej przez wybranych w głosowaniu tajnym członków grup jednorodnych. Dodatkowo podczas niektórych spotkań dołączyły osoby zaproszone przez uczestników warsztatów.

Finalnie w wyniku przeprowadzonych prac warsztatowych wypracowano koncepcję zagospodarowania terenu (wariant minimalny). Efekt tych prac ma stanowić wkład do dokumentów planistycznych.

Wpracowana koncepcja zakłada, że:

—
teren Os. Jazdów powinien być krajobrazową i funkcjonalną całością;

—
Os. Jazdów powinno pełnić w przeważającej mierze funkcje społeczną, kulturalną, edukacyjną, a ich uzupełnienie powinny stanowić funkcje: rekreacyjna i mieszkalna;

—
Os. Jazdów powinno być otwarte dla wszystkich mieszkańców Warszawy i osób odwiedzających miasto;

—
dopuszczenie lokowania nowej zabudowy, i rozbudowy zabudowy istniejącej, jedynie w nawiązaniu charakterem i skalą do obecnej zabudowy drewnianej („domków fińskich”), przy zastosowaniu lekkich, ekologicznych rozwiązań materiałowych; jej powierzchnia nie powinna przekraczać ok. 125m² rzutu i 6 m wysokości;

—
od jednego do trzech domków powinno zostać zachowanych w stanie najbardziej zbliżonym do pierwotnego;

—
utrzymanie i ochronę terenów zieleni, dopuszczenie możliwości tworzenia ogrodów społecznościowych i tematycznych, zachowanie ogrodowego (nie parkowego) charakteru miejsca oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie minimum 70%;

—
ograniczenie do minimum ruchu kołowego, dojazd tylko związany z obsługą terenu.

—
Aktualnie jedynie kilka domków jest wykorzystywanych jako lokale komunalne w zarządzie ZGN. W kilkunastu domkach działają organizacje pozarządowe: edukacyjne, ekologiczne, społeczne, kulturalne, muzyczne, etnograficzne, studenckie lub są zarządzane przez samorządowe instytucje kultury (Rotacyjny Dom Kultury – Dom Kultury Śródmieście). Organizacjom

niezwiązany z opieką nad konkretnym domkiem, grupom nieformalnym i osobom prywatnym umożliwia się korzystanie z wybranego domku po wcześniejszym umówieniu się z jego podmiotem zarządzającym danym obiektem.

—
Mając na uwadze ww. wydarzenia i uwarunkowania niezbędne jest uchwalenie dokumentu o charakterze strategicznym, którego celem jest zachowanie tożsamości Osiedla Jazdów i określenie zasad rozwoju tego obszaru. W związku z tym przygotowana została Strategia rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie określająca zasady i zakres niezbędnych działań, w tym:

—
wypracowanie modelu zarządzania terenem osiedla w formule partnerstwa publiczno-społecznego;

—
zachowanie dziedzictwa materialnego Osiedla Jazdów i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju;

—
określenie zasady funkcjonowania poszczególnych obiektów na terenie Osiedla Jazdów;

—
określenie zasady finansowania działań i podmiotów funkcjonujących na terenie Osiedla Jazdów.

Niniejsza Strategia zachowuje zgodność i komplementarność z następującymi dokumentami m.st. Warszawy:

—
Strategia Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku;

—
Strategia rozwoju Warszawy – #Warszawa2030 (projekt do konsultacji społecznych – kwiecień 2017 r.);

—
Społeczna Strategia Warszawy na lata 2009–2020. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych;

—
Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015–2020;

—
Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020.

Załącznik do projektu uchwały: Strategia rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie

ZESPÓŁ REDAKCYJNY

Piotr Kostrzewa

Łukasz Oleszczuk – kierownik prac

Jakub Słupski

GRUPA ROBOCZA

Andrzej Górz

Paweł Jordan

Wojciech Matejko

Ewa Zielińska

Niniejsza strategia została opracowana w ramach projektu dofinansowanego ze środków Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej w ramach Programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich.

I. Informacje o projekcie

Niniejszy dokument powstał z inicjatywy Otwartego Jazdowa – Partnerstwa dla Osiedla Jazdów jako główny rezultat projektu „Otwarte Sąsiedztwo. Model zarządzania przestrzenią miejską w Partnerstwie publiczno-społecznym na przykładzie Osiedla Jazdów w Warszawie”. Projekt finansowany był ze środków Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej w ramach programu Fundusz Inicjatyw Obywatelskich. Głównym celem projektu było wypracowanie konsensusu dotyczącego wizji funkcjonowania Osiedla Jazdów oraz formalnego modelu współzarządzania Osiedlem w partnerstwie publiczno-społecznym.

Uczestnicy projektu byli rekrutowani z przedstawicieli biur i jednostek Urzędu m.st. Warszawy będących interesariuszami na terenie Osiedla Jazdów oraz z organizacji działających na rzecz Osiedla. Od maja do października 2017 odbyły się cztery wspólne warsztaty ze wszystkimi uczestnikami oraz jedenaście spotkań zespołów tematycznych, podczas których pracowano nad szczegółowymi rozwiązaniami w danych obszarach problemowych. Wypracowany projekt został poddany następnie konsultacjom prawnym, po których uzyskał swoją aktualną formę dokumentu strategicznego.

W projekcie wzięli udział przedstawiciele:

- Otwartego Jazdowa – Partnerstwa dla Osiedla Jazdów;
- Urzędu m.st. Warszawy i Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, w tym:
 - Administracji Domów Komunalnych nr 6;
 - Biura Architektury i Planowania Przestrzennego;
 - Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków;
 - Centrum Komunikacji Społecznej;
 - Domu Kultury Śródmieście;
 - Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju;
 - Zarządu Dzielnicy Śródmieście;
 - Zarządu Zieleni m.st. Warszawy;
 - Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

W trakcie realizacji projektu i przygotowania niniejszego dokumentu skorzystano również z efektów wcześniejszych projektów i aktywności prowadzonych na terenie Osiedla Jazdów:

2013–2015 – Konsultacje społeczne w sprawie przyszłości i formy funkcjonowania Osiedla Jazdów w Warszawie zorganizowane przez Centrum Komunikacji Społecznej m.st. Warszawy;

2016 – Community-management model for Jazdów Settlement ufundowany przez European Cultural Foundation wspierany przez Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych, prowadzony przez Otwarty Jazdów – Partnerstwo dla Osiedla Jazdów.

II. Opis terminów i skrótów

BAiPP – Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego

BSKZ – Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

CKS – Centrum Komunikacji Społecznej

j.s.t. – jednostka samorządu terytorialnego

m.p.z.p. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

MWKZ – Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków

Osiedle Jazdów lub **Osiedle** – obszar Osiedla Jazdów w Warszawie położonego w dzielnicy Śródmieście, wyznaczony zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej Strategii

PRK 2020 – Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020

PWWL 2020 – Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015-2020

Społeczność lokalna Osiedla Jazdów – organizacje, instytucje i grupy nieformalne łącznie z mieszkańcami Osiedla tworzą społeczność lokalną Osiedla Jazdów.

s.u.k.z.p. – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

SRM 2020 – Strategia Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku

SRM 2030 – Strategia rozwoju Warszawy do 2030 r.

SSW 2020 – Społeczna Strategia Warszawy na lata 2009-2020 – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych

Strategia lub SRJ – Strategia rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie

u.d.p.p. – ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 239 ze zm.)

ZGN – Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

ZTP – Zarząd Terenów Publicznych

ZZW – Zarząd Zieleni m.st. Warszawy

III. Adresaci i beneficjenci

Strategia ma stanowić podstawę programową dla działań mających na celu wyzwolenie pełnego potencjału społecznego i kulturowego Osiedla Jazdów, określić główne kierunki tych działań oraz wskazać podmioty odpowiedzialne za ich realizację. Wobec tego należy wyróżnić zarówno adresatów czyli podmioty odpowiedzialne za realizację Strategii jak i beneficjentów czyli odbiorcy końcowi, do których powinna być kierowana oferta Osiedla. Adresatami i beneficjentami niniejszej Strategii są następujące grupy:

- Władze m.st. Warszawy w tym Urząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy;
- Społeczność lokalna Osiedla Jazdów;
- Organizacje, instytucje i grupy nieformalne działające na terenie Osiedla Jazdów;
- Mieszkańcy Osiedla Jazdów;
- Mieszkańcy Warszawy.

Niniejsza Strategia skierowana jest w pierwszej kolejności do władz Miasta Stołecznego Warszawy, w tym w szczególności do jednostek sprawujących bezpośredni zarządek nad Osiedlem. Strategia określa pożądane kierunki działań decydentów m.st. Warszawy wobec Osiedla Jazdów. Ma ona stanowić podstawę programową dla tego obszaru, wyznaczać główne cele strategiczne oraz wskazać podmioty odpowiedzialne za ich realizację. Jej adresatami są więc przede wszystkim polityczne władze na poziomie miejskim (Rada m.st. Warszawy i Prezydent m.st. Warszawy) oraz dzielnicowym (Zarząd Dzielnicy Śródmieście i Rada Dzielnicy Śródmieście), w tym jednostki bezpośrednio zarządzające Osiedlem i władne wydawać opinie na temat jego rozwoju, to jest:

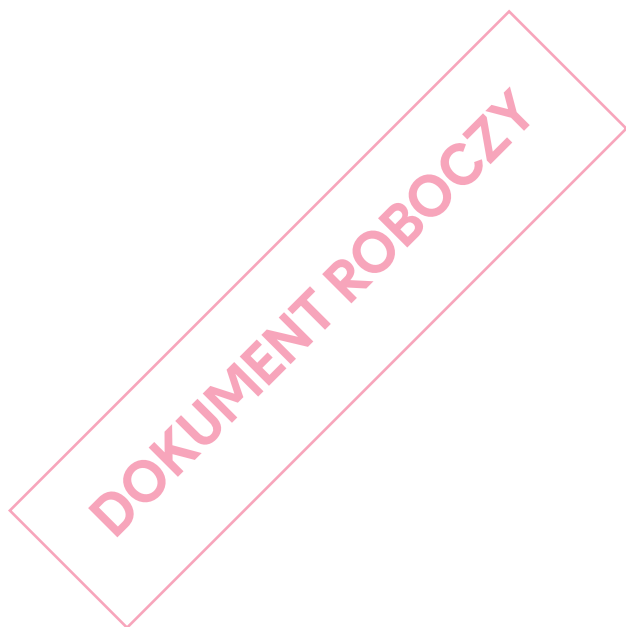
- Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy;
- Zarząd Zieleni m.st. Warszawy;
- Zarząd Terenów Publicznych;
- Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków;
- Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego;
- Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Kolejną istotną grupą adresatów są organizacje, instytucje i grupy nieformalne działające na terenie Osiedla. Strategia ta ma określać kierunki działań dla tych podmiotów zarówno w zakresie własnej działalności, wzajemnej kooperacji jak i współpracy z Urzędem m.st. Warszawy. Powyżsi adresaci w swoich działaniach powinni mieć na względzie zawarte w Strategii cele.

Adresatami a jednocześnie beneficjentami Strategii są także mieszkańcy Osiedla, dla których realizacja postawionych w niej celów powinna być istotna z punktu widzenia współdecydowania o najbliższym otoczeniu jak i podtrzymywania unikalnej tożsamości Osiedla.

Pośrednimi i jednocześnie końcowymi beneficjentami niniejszej Strategii są mieszkańcy Warszawy, do których kierowana jest oferta organizacji i dla których Osiedle Jazdów powinno być otwartym i przyjaznym miejscem.

Realizacja wyznaczonych w niniejszej Strategii celów dla Osiedla Jazdów przyczyni się do jego infrastrukturalnego i społecznego rozwoju, a w konsekwencji umożliwi podniesienie jakości oferowanych na terenie Osiedla usług i aktywności dla wszystkich mieszkańców Warszawy.



IV. Zgodność Strategii z dokumentami programującymi m.st. Warszawy

Niniejsza Strategia zachowuje zgodność i komplementarność z następującymi dokumentami m.st. Warszawy:

- Strategia Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku;
- Strategia rozwoju Warszawy – #Warszawa2030 (projekt do konsultacji społecznych – kwiecień 2017 r.);
- Społeczna Strategia Warszawy na lata 2009–2020. Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych;
- Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015–2020;
- Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020.

1. Strategia Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku

Strategia Rozwoju m.st. Warszawy do 2020 roku (SRM 2020) została przyjęta przez Radę m.st. Warszawy w 2005 r.¹ i jest obecnie głównym dokumentem programującym rozwój stolicy Polski. Strategia rozwoju Osiedla Jazdów stanowi realizację celu strategicznego nr 2 (Wzmocnienie poczucia tożsamości mieszkańców poprzez pielęgnowanie tradycji, rozwój kultury i pobudzanie aktywności społecznej) i celu strategicznego nr 5 (Osiągnięcie w Warszawie trwałego ładu przestrzennego) określonych w SRM 2020 oraz następujących celów operacyjnych:

- 2.1. Umocnienie tradycji m.st. Warszawy oparte na dziedzictwie kulturowym i przyrodniczym – poprzez realizację działań na rzecz utrwalenia historii Jazdowa, w tym d. Szpitala Ujazdowskiego i okresu odbudowy Warszawy oraz działania na rzecz ochrony terenów zieleni na terenie Osiedla Jazdów;
- 2.3. Zwiększanie atrakcyjności Warszawy dla mieszkańców i turystów – poprzez działania na rzecz zachowania i rozwoju Osiedla Jazdów jako unikalnego obszaru w skali Warszawy i Polski;
- 2.4. Aktywizacja społeczności lokalnych i organizacji pozarządowych
- 5.3. Zorganizowanie lokalnych przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej – poprzez działania na rzecz wytworzenia na terenie Osiedla Jazdów modelowego rozwiązania współistnienia różnorodnych form i funkcji współpracy między mieszkańcami, organizacjami pozarządowymi i instytucjami publicznymi.

1. Uchwała Nr LXII/1789/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do 2020 roku.

2. Strategia rozwoju Warszawy do 2030 r. (projekt do konsultacji społecznych – kwiecień 2017 r.)

Z uwagi na prowadzone prace nad nowym dokumentem strategicznym dla m.st. Warszawy – Strategią rozwoju Warszawy do 2030 r.² (SRM 2030) – przeanalizowana została zgodność Strategii rozwoju Osiedla Jazdów (SRJ) z projektem SRM 2030. Działania ujęte w SRJ stanowią realizację celu strategicznego nr 1 (Odpowiedzialna wspólnota), celu strategicznego nr 3 (Funkcjonalna przestrzeń) i celu strategicznego nr 4 (Innowacyjne środowisko) oraz następujących celów operacyjnych:

- 1.1. Dbamy o siebie nawzajem – poprzez wzmacnianie postaw prospołecznych, sprzyjanie wspólnym działaniom mieszkańców przy udziale instytucji publicznych i organizacji działających na terenie Osiedla Jazdów przy wzroście poczucia tożsamości lokalnej i pamięci o poprzednich pokoleniach;
- 1.2. Wspólnie decydujemy o naszym mieście – poprzez wdrożenie modelowych zasad współdecydowania i współzarządzania terenem Osiedla Jazdów w celu wzmacniania postaw obywatelskich;
- 3.1. Korzystamy z atrakcyjnej przestrzeni publicznej – poprzez podniesienie jakości i wyeksponowanie unikalnego charakteru Osiedla Jazdów przy zachowaniu zasobów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego oraz walorów krajobrazowych;
- 3.2. Żyjemy w czystym środowisku przyrodniczym – poprzez wdrożenie na terenie Osiedla Jazdów stosowania OZE, zrównoważonej gospodarki odpadami w celu zwiększenia skuteczności ochrony istniejących zasobów przyrody żywej i nieożywionej, integralności systemu przyrodniczego oraz bioróżnorodności siedlisk;
- 4.1. Rozwijamy nasz twórczy potencjał – poprzez wzmacnianie aktywności biznesowej, naukowej, artystycznej i społecznej mieszkańców oraz upowszechnianie i pogłębianie ich uczestnictwa w kulturze dzięki działaniom i wydarzeniom mającym miejsce na terenie Osiedla Jazdów.

3. Społeczna Strategia Warszawy na lata 2009–2020 – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych

Społeczna Strategia Warszawy na lata 2009–2020 (SSW 2020) została przyjęta w drodze uchwały przez Radę m.st. Warszawy w 2008 r.³ Jest to dokument programowy stanowiący fundament realizacji polityki społecznej w Warszawie. Działania przewidziane w SRJ stanowią realizację celu strategicznego nr 2 (Zintegrowana polityka społeczna) i celu strategicznego nr 3 (Integracja i reintegracja społeczna i zawodowa) oraz następujących celów szczegółowych:

² Źródło: http://2030.um.warszawa.pl/wp-content/uploads/2017/03/Projekt_SRW_2030_06_04_2017.pdf [dostęp: 08.01.2018 r.].

³ Uchwała Nr XLVI/1427/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie Społecznej Strategii Warszawy – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009–2020.

- 2.3. Partnerstwo z sektorem obywatelskim – poprzez wzmocnienie i zaktywizowanie społeczeństwa obywatelskiego jako partnera samorządu we współzrządzeniu w zakresie planowania przestrzennego i infrastruktury komunalnej na terenie Osiedla Jazdów w modelu partnerstwa publiczno-społecznego;
- 3.4. Poprawa dialogu społecznego i obywatelskiego – poprzez testowanie i wdrażanie na terenie Osiedla Jazdów nowych i innowacyjnych form dialogu obywatelskiego, wzmacnianie aktywności mieszkańców oraz ich zaangażowania w sprawy miasta.

4. Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015-2020

Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015-2020 (PWWL 2020) jest dokumentem operacyjnym mającym za zadanie realizację celów określonych w SSW 2020. PWWL 2020 został przyjęty w drodze zarządzenia wydanego przez Prezydenta m.st. Warszawy w 2015 r.⁴ Działania przewidziane w Strategii rozwoju Osiedla Jazdów stanowią realizację celu nr 1 (Ułatwienie dostępu do przestrzeni przyjaznych wspólnotom lokalnym), celu nr 2 (Wsparcie aktywności na rzecz wspólnot lokalnych) i celu nr 3 (Zapewnienie otwartości lokalnych instytucji publicznych i zwiększenie udziału mieszkańców w decyzjach publicznych) oraz następujących działań realizacyjnych:

- 1.1. Zapewnienie możliwości korzystania przez mieszkańców i grupy lokalne (nieformalne i organizacje pozarządowe) z lokalnych przestrzeni publicznych oraz z powierzchni w istniejących lokalach miejskich, budowanych domach komunalnych oraz rewitalizowanych kamienicach czy obiektach dziedzictwa (w tym w pustostanach) – poprzez wykorzystanie istniejącego potencjału przestrzeni Osiedla Jazdów w celu odpowiedzi na zapotrzebowanie mieszkańców Warszawy na przyjazne miejsca do realizacji swoich projektów;
- 1.3. Rozwijanie partycypacji i współzrządzenia w skali lokalnej w zakresie zagospodarowania przestrzeni, poprawy jakości i estetyki przestrzeni – poprzez wdrożenie modelu partnerstwa publiczno-społecznego i narzędzi współzarządzania terenem Osiedla Jazdów;
- 2.1. Wspieranie lokalnej aktywności i przejawów samopomocy mieszkańców – poprzez wzmocnienie i ustrukturyzowanie potencjału Osiedla Jazdów jako przestrzeni organizacji działań lokalnych, kooperatyw i wydarzeń społecznych;
- 2.2. Wspieranie tworzenia partnerstw lokalnych i innych form międzysektorowej współpracy instytucji publicznych, mieszkańców, formalnych i nieformalnych grup lokalnych oraz lokalnych przedsiębiorców, w tym podmiotów ekonomii społecznej – poprzez wzmocnienie roli i potencjału Osiedla Jazdów jako przestrzeni współpracy międzysektorowej;
- 2.4. Wspieranie działalności i tworzenia nowych wielofunkcyjnych miejsc aktywności lokalnej lub innych instytucji, zarówno publicznych, jak i pozarządowych – poprzez rozwój

⁴. Zarządzenie Nr 1186/2015 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 sierpnia 2015 r. w sprawie przyjęcia do realizacji Programu Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej na lata 2015-2020.

roli Osiedla Jazdów jako miejsca o charakterze wielofunkcyjnej przestrzeni zarządzanej w sposób partycypacyjny, przy zaangażowaniu różnych grup i podmiotów, w tym społeczności lokalnej, organizacji pozarządowych i instytucji publicznych;

- 3.1. Rozwój idei współzrzedzenia i partycypacji społeczności lokalnych, organizacji pozarządowych – poprzez przetestowanie i zbadanie nowych form współzarządzania na terenie Osiedla Jazdów w formule partnerstwa publiczno-społecznego;
- 3.4. Otwarcie publicznych instytucji kulturalnych, edukacyjno-oświatowych (w szczególności domy kultury, biblioteki, szkoły) i sportowo-rekreacyjnych na działania lokalne, w tym udostępnianie przestrzeni na projekty mieszkańców – poprzez umocnienie dotychczas zachodzących procesów na terenie Osiedla Jazdów i wykreowanie tam pilotażowej przestrzeni na oddolne działania kulturalne, edukacyjne i sportowe wspierane przez instytucje publiczne, w tym samorządowe i państwowe instytucje kultury;
- 3.5. Rozwijanie innowacyjnych form zlecania realizacji usług i zadań publicznych organizacjom społecznym oraz grupom nieformalnym – poprzez rozwój współpracy na linii Miasto-Społeczeństwo w ramach pilotażowego modelu zarządzania publiczno-społecznego Osiedlem Jazdów.

5. Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020

Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020 (PRK 2020) wyznacza kierunki polityki kulturalnej, której głównym zadaniem jest podniesienie rangi i roli kultury w rozwoju Warszawy. PRK 2020 został przyjęty w drodze uchwały przez Radę m.st. Warszawy w 2012 r.⁵ Działania przewidziane w SRJ stanowią realizację celu głównego PRK 2020, to jest rozwoju kultury w jej zróżnicowanych przejawach oraz następujących celów szczegółowych:

- 1. Zwiększanie i pogłębianie uczestnictwa w kulturze oraz pobudzanie aktywności społecznej i kulturalnej mieszkańców miasta – poprzez rozwój funkcji kulturalnej na terenie Osiedla Jazdów jako przestrzeni do prowadzenia działań w zakresie sztuki i kultury oraz edukacji w tych dziedzinach;
- 2. Wspieranie rozwoju twórczości oraz upowszechniania kultury i sztuki, a także rozwoju sektora kreatywnego – poprzez kontynuowanie i wspieranie działalności kulturalnej na terenie Osiedla Jazdów realizowanej przez mieszkańców, grupy nieformalne, organizacje pozarządowe oraz samorządowe i państwowe instytucje kultury;
- 3. Poprawa stanu i dostępności infrastruktury kulturalnej; poprawa jakości przestrzeni publicznej i jej lepsze wykorzystanie na działania kulturalne – poprzez wzmacnianie roli Osiedla Jazdów jako przestrzeni dostępnej dla wszystkich do prowadzenia działań w zakresie m.in. kultury i edukacji kulturalnej;
- 5. Zbudowanie współczesnej tożsamości warszawskiej z poszanowaniem tradycji

⁵ Uchwała Nr XXXIV/839/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia programu „Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020”.

i wielokulturowości – poprzez wsparcie działań na rzecz zachowania dziedzictwa kulturowego i tożsamości obszaru Jazdowa jako miejsca łączącego istotne wydarzenia w historii Warszawy oraz Polski.

DOKUMENT ROBOCZY

V. Diagnoza

1. Opis stanu istniejącego

1. STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI NA TERENIE OSIEDLA JAZDÓW

Zdecydowana większość terenu Osiedla Jazdów, w tym wszystkie tereny ogólnodostępne (zielen publiczna, drogi), stanowią własność Miasta Stołecznego Warszawy. Wyjątkami są:

- budynek d. Domu Oficerskiego Funduszu Kwaterunku Wojskowego – budynek mieszkalny będący przedmiotem użytkowania wieczystego (ul. Myśliwiecka 11);
- budynek d. Szpitala Ujazdowskiego (pawilon stomatologii) – zgodnie z wydaną w dn. 21.12.2015 r. decyzją o warunkach zabudowy budynek o możliwości przeznaczenia na funkcje biurowe będący przedmiotem użytkowania wieczystego (ul. Jazdów 8A);
- budynek d. Szpitala Ujazdowskiego (ul. Jazdów 5) będący własnością Województwa Mazowieckiego, wykorzystywany obecnie na funkcje usług zdrowia (Oddział XV Dzienny Psychiatryczny Rehabilitacyjny).

Dodatkowo na omawianym terenie występują nieruchomości o charakterze wydzielonym, tj. placówki dyplomatyczne i placówki oświatowe:

- Ambasada Francji w Polsce;
- Ambasada Republiki Federalnej Niemiec w Polsce;
- Szkoła Podstawowa nr 12 im. Powstańców Śląskich w Warszawie;
- Przedszkole nr 129 „Raj na Skarpie”.

2. STAN OCHRONY URBANISTYCZNEJ OBSZARU OSIEDLA JAZDÓW

Teren Os. Jazdów (kwartał: ul. J. Lenona – ul. Piękna – ul. Myśliwiecka – ul. L. Kaczyńskiego (d. al. Armii Ludowej) zgodnie z obowiązującym s.u.k.z.p. (rysunek nr 14: Struktura funkcjonalno-przestrzenna) przeznaczony jest docelowo pod tereny:

- UA.12 – usług administracji z dopuszczeniem funkcji towarzyszących funkcji podstawowej oraz innych obiektów użyteczności publicznej, maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC): 40-60%;
- ZP1 – zieleni urządzonej, na którym:
 - ustala się:
 - ochronę i utrzymanie funkcji;
 - zakaz zmniejszania powierzchni terenu;

- zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) minimum 70%;
- dopuszcza się:
 - modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu o charakterze architektury ogrodowej, przeznaczonej m.in. na funkcję usługową (np. kawiarnie, cukiernie), gospodarczą (np. oranżerie, cieplarnie), dekoracyjną (np. altany, pergole, grotty) oraz komunikacyjną (np. schody, ścieżki, mostki), urządzenia wodne (np. fontanny, studnie, stawy), urządzenia związane z placami zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe i rekreacyjne (np. boiska), a także obiekty pamiątkowe i ogrodenia;
 - zachowanie, remont i przebudowę istniejących obiektów budowlanych.

Teren Os. Jazdów nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Od 2005 r.⁶ trwają prace nad sporządzaniem projektu planu dla tego obszaru. W wyniku dokonania podziału obszaru objętego procesem sporządzania m.p.z.p.⁷, wydzielone zostały dwie części: wschodnia i zachodnia, przy czym dla części zachodniej w 2014 r. zakończono proces uchwaleniem m.p.z.p.⁸ W czerwcu 2017 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. rejonu Parku Ujazdowskiego⁹ i jednocześnie uchyliła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia m.p.z.p. rejonu Jazdowa w zakresie części wschodniej.



Rys. 1. Fragment s.u.k.z.p. w rejonie Os. Jazdów
(źródło: Urząd m.st. Warszawy)

3. STAN OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBSZARU OSIEDLA JAZDÓW

6. Uchwała Nr LXII/1779/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa.
7. Uchwała Nr XLI/1146/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa.
8. Uchwała Nr XCIV/2411/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa – część zachodnia.
9. Uchwała Nr LI/1245/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Ujazdowskiego.

Teren Osiedla Jazdów jest objęty całościowo ochroną układu urbanistycznego w postaci wpisu do gminnej ewidencji zabytków m.st. Warszawy – wpis ID: SRO34340. Dodatkowo na omawianym obszarze położone jest pięć obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Zestawienie tych obiektów prezentuje tabela nr 1.

Tab. 1. Zestawienie obiektów położonych na terenie Os. Jazdów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

(źródło: Urząd m.st. Warszawy, opracowanie własne)

Ambasada Republiki Francuskiej <u>ul. Piękna 1</u> placówka dyplomatyczna	ID: SRO10013 BUDOWA: 1967–1971 r. PROJEKT: Bernard Zehruss, Henry Bernard
Dom Oficerski Funduszu Kwaterunku Wojskowego <u>ul. Myśliwiecka 11</u> budynek mieszkalny	ID: SRO09841 BUDOWA: 1926–1928 r. PROJEKT: Kazimierz Mieszkis
Szpital Ujazdowski – pawilon szpitalny <u>ul. Jazdów 5</u> placówka opieki zdrowotnej; SWZPZP – Oddział XV Dzienny Psychiatryczny Rehabilitacyjny	ID: SRO09026 BUDOWA: 1894–1896 r. PROJEKT: brak danych
Szpital Ujazdowski – pawilon radiologii <u>ul. Jazdów 10A, ul. Jazdów 10B</u> placówka oświatowa: Przedszkole nr 129 "Raj na Skarpie"	ID: SRO11003 BUDOWA: ok. 1896 r. PROJEKT: brak danych
Szpital Ujazdowski – pawilon stomatologii <u>ul. Jazdów 8A</u> ob. obiekt niewykorzystywany, w dn. 21.12.2015 r. wydano decyzję o warunkach zabudowy nr 185/15; rozbudowa na obiekt biurowy	ID: SRO11002 BUDOWA: ok. 1896 r. PROJEKT: brak danych

4. STAN INFRASTRUKTURY OSIEDLA JAZDÓW

Domki fińskie

Obecny teren Osiedla Jazdów stanowi pozostałość zespołu domków fińskich zlokalizowanego na obszarze Górnego Ujazdowa na koronie Skarpy Warszawskiej, na terenie dawnego Szpitala Ujazdowskiego. Domki zostały umieszczone na tym terenie w celu zapewnienia tymczasowego zakwaterowania dla robotników i kadr zaangażowanych w odbudowę Warszawy ze zniszczeń wojennych (Biuro Odbudowy Stolicy). Zabudowania te przetrwały w znacznej części do czasów obecnych w niezmienionej formie.

Aktualnie jedynie kilka domków jest wykorzystywanych jako lokale komunalne w zarządzie ZGN. W kilkunastu domkach działają organizacje pozarządowe: edukacyjne, ekologiczne, społeczne, kulturalne, muzyczne, etnograficzne, studenckie lub są zarządzane przez samorządowe instytucje kultury (Rotacyjny Dom Kultury na Jazdowie – Dom Kultury Śródmieście).

Organizacjom niezwiązanym z opieką nad konkretnym domkiem, grupom nieformalnym i osobom prywatnym umożliwia się korzystanie z wybranego domku po wcześniejszym umówieniu się z jego podmiotem zarządzającym danym obiektem.

Tzw. domki fińskie zostały opracowane jako odpowiedź na potrzeby mieszkaniowe Finów wracających z frontu II wojny światowej i dla przesiedleńców z terenów zajętych przez ZSRR. Obiekty tego typu były wytwarzane metodą przemysłową z gotowych elementów produkcji fabrycznej. Część tego rodzaju obiektów trafiła do za pośrednictwem ZSRR do Polski na cele odbudowy Warszawy.

Domki od momentu powstania nie przeszły generalnego remontu, zaś za bieżące utrzymanie i eksploatację odpowiadają ich najemcy / zarządcy (lokatorzy, instytucje kultury, organizacje pozarządowe). Budynki posiadają przyłącza energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Brak jest natomiast dostępu do sieci gazowej, telekomunikacyjnej i przede wszystkim ciepłowniczej. Z uwagi na to uwarunkowanie, ogrzewanie domków jest realizowane za pomocą kominków, pieców elektrycznych lub węglowych, co wiąże się ze znacznymi kosztami eksploatacyjnymi dla ich użytkowników oraz pogorszeniem jakości powietrza w tej części Warszawy.

Ciągi komunikacyjne

Głównym ciągiem komunikacyjnym Osiedla Jazdów jest ul. Jazdów – droga publiczna kategorii gminnej. Zarządcą drogi jest Zarząd Terenów Publicznych – jednostka budżetowa m.st. Warszawy. W 2017 r. przeprowadzony został remont fragmentu ww. drogi na odc. 150 m od skrzyżowania ul. Górnośląska / ul. Piękna / ul. Wiejska – w ramach tych robót budowlanych wymieniona została nawierzchnia: jezdni (kostka betonowa o powierzchni pokrytej warstwą kruszyw kamiennych), chodników (płyty betonowe 50x50 cm), zatok parkingowych i zjazdów (kostka granitowa).

Tereny zieleni podlegają pod Zarząd Terenów Publicznych. W 2017 r. część wschodnia – Park Jazdów – została wyremontowana w zakresie ciągów komunikacyjnych – chodników oraz rewaloryzacji zieleni.

Infrastruktura techniczna

Na terenie Osiedla Jazdów istnieją następujące rodzaje infrastruktury technicznej (sieci uzbrojenia):

- sieć wodociągowa wraz z przyłączami do budynków i siecią letnią na terenie Parku Jazdów;
- sieć kanalizacyjna wraz z przyłączami do budynków;
- sieć energetyczna wraz z przyłączami do budynków i sieciami oświetleniowymi;
- sieć telekomunikacyjna wraz z przyłączem do Samodzielnego Wojewódzkiego Zespołu Publicznych Zakładów Psychiatrycznej Opieki Zdrowotnej – Oddział XV Dzienny Psychiatryczny Rehabilitacyjny.

Teren Osiedla nie jest objęty uzbrojeniem w zakresie sieci ciepłowniczej i gazowej – te elementy infrastruktury technicznej położone są w pobliżu omawianego terenu, w ciągu ul. Pięknej;

- sieć ciepłownicza 2x100;
- sieć gazowa średniego ciśnienia 100 i 150/250.

5. WNIOSKI Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH W SPRAWIE PRZYSZŁOŚCI I FORMY FUNKCJONOWANIA OSIEDLA JAZDÓW

Konsultacje społeczne odbywały się w okresie od lutego do marca 2014 r. Prowadzone były dwuetapowo: w formie pracy grup jednorodnych (sześć grup interesariuszy), a następnie w ramach grupy wspólnej stworzonej przez wybranych w głosowaniu tajnym członków grup jednorodnych. Dodatkowo podczas niektórych spotkań dołączyły osoby zaproszone przez uczestników warsztatów.

Finalnie w wyniku przeprowadzonych prac warsztatowych wypracowano koncepcję zagospodarowania terenu (wariant minimalny). Efekt tych prac ma stanowić wkład do dokumentów planistycznych.

Wpracowana koncepcja zakłada, że:

- teren Os. Jazdów powinien być krajobrazową i funkcjonalną całością;
- Os. Jazdów powinno pełnić w przeważającej mierze funkcje społeczną, kulturalną, edukacyjną, a ich uzupełnienie powinny stanowić funkcje: rekreacyjna i mieszkalna;
- Os. Jazdów powinno być otwarte dla wszystkich mieszkańców Warszawy i osób odwiedzających miasto;
- dopuszczenie lokowania nowej zabudowy, i rozbudowy zabudowy istniejącej, jedynie w nawiązaniu charakterem i skalą do obecnej zabudowy drewnianej („domków fińskich”), przy zastosowaniu lekkich, ekologicznych rozwiązań materiałowych; jej powierzchnia nie powinna przekraczać ok. 100 m² rzutu i 5 m wysokości;
- od jednego do trzech domków powinno zostać zachowanych w stanie najbardziej zbliżonym do pierwotnego;
- utrzymanie i ochronę terenów zieleni, dopuszczenie możliwości tworzenia ogrodów społecznościowych i tematycznych, zachowanie ogrodowego (nie parkowego) charakteru miejsca oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnej (PBC) na poziomie minimum 70%;
- organicznie do minimum ruchu kołowego, dojazd tylko związany z obsługą terenu.

6. WNIOSKI Z ANALIZ FORMALNO-PRAWNYCH MODELI ZARZĄDZANIA SPOŁECZNOŚCIOWEGO

OSIEDLEM JAZDÓW

Przeprowadzone w ramach doradztwa prawnego Stowarzyszenia BORIS / Stołecznego Centrum Wspierania Organizacji Pozarządowych dla Partnerstwa dla Osiedla Jazdów analizy formalno-prawne¹⁰ obejmowały wypracowanie rekomendacji dla możliwych modeli zarządzania społecznościami terenem Osiedla Jazdów. Wskazane propozycje mają stanowić podstawę do rozmów między interesariuszami, w tym z Miastem Stołecznym Warszawą (interesariusz kluczowy). Jako rekomendowane rozwiązania wskazano:

- Model testowy: otwarty konkurs ofert w trybie u.d.p.p. na maksymalny okres 5 lat – umożliwia on przetestowanie mechanizmów zarządzania i podejmowania decyzji. Ponadto przepisy u.d.p.p. przewidują konieczność zaangażowania organizacji pozarządowych lub podmiotów wymienionych w art. 3 ust. 3 u.d.p.p. w procedury konkursowe.
- Model docelowy (możliwy): powołanie fundacji jako rozwiązanie najbardziej elastyczne i o otwartym charakterze w zakresie kształtowania modelu (struktura zarządcza, mechanizmy finansowania, tryb podejmowania decyzji). Podmiot tego rodzaju może być utworzony np.:
 - samodzielnie przez Miasto Stołeczne Warszawę;
 - przy współudziale innych jednostek sektora publicznego np. państwowych instytucji kultury (CSW, Instytut Teatralny im. Zbigniewa Raszeńskiego);
 - przy współudziale innych podmiotów organizacji zrzeszających jednostki samorządu terytorialnego (Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich).

Niezależnie od ww. modeli stwierdzono zasadność powołania ciała kolegialnego, czyli grupy interesariuszy, którzy będą odpowiedzialni za współzarządzanie działaniami na terenie Osiedla. Mając na uwadze zebrane w toku prac dane i wyniki przeprowadzonych analiz, przedstawiona została rekomendacja dotycząca podmiotów, które mogą być reprezentowane w składzie ciała kolegialnego:

- przedstawiciele inicjatywy „Otwarty Jazdów”;
- przedstawiciele Prezydenta m.st. Warszawy;
- przedstawiciele Rady Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy;
- przedstawiciele Rady m.st. Warszawy;
- przedstawiciele najemców mieszkań komunalnych;
- przedstawiciele realizatorów projektów, którzy są jednocześnie najemcami domków fińskich;
- przedstawiciele podmiotów wspomagających np. Centrum Sztuki Współczesnej, Ambasada RFN, Ambasada Republiki Francuskiej, Instytut Teatralny im. Zbigniewa

¹⁰. Partnerstwa dla Osiedla Jazdów analizy formalno-prawne

Raszewskiego;

- przedstawiciele Warszawskiej Rady Pożytku Publicznego

Dodatkowo, niezależnie do ww. modeli najbardziej istotnym elementem jest określenie zasad współzarządzania (zarządzania społecznościowego), w tym:

- sposobu wyboru / powoływania członków ciała kolegialnego;
- sposobu podejmowania decyzji przez ciało kolegialne, w tym ew. konieczności uzyskania większości kwalifikowanej w wybranych sprawach;
- zakresu kompetencji przynależnych ciału kolegialnemu;
- zapisów regulaminu organizacyjnego ciała kolegialnego.

Ww. kwestie powinny być głównym przedmiotem ustaleń między interesariuszami.

Jednocześnie wskazać należy, iż w ramach opracowywania zasad współzarządzania konieczne jest określenie zakresu czynności dotyczących m.in. sprawowania uprawnień właścicielskich do nieruchomości lub dokonywania istotnych przekształceń na terenie Osiedla Jazdów, które będą zależne tylko i wyłącznie od woli organów m.st. Warszawy, w celu odpowiedniego zabezpieczania mienia komunalnego.

2. Wnioski z diagnozy

Teren Osiedla Jazdów jest przestrzenią łączącą kilka różnych aspektów funkcjonowania i życia miasta. Wśród nich należy wyróżnić:

- aspekt historyczny – związany z przeplataniem się na omawianym obszarze szeregu wydarzeń istotnych z punktu widzenia Polski i Warszawy;
- aspekt urbanistyczny – wynikający z istnienia na terenie Osiedla pozostałości zabudowań d. Szpitala Ujazdowskiego pochodzących z początków XX w. oraz d. osiedla Biura Odbudowy Stolicy składającego się z tzw. domków fińskich powstałego po 1945 r.;
- aspekt przyrodniczy – związany wysokim udziałem zieleni, w tym zieleni wysokiej w centralnym obszarze Warszawy, wkomponowanej w założenie parkowe Parku Ujazdowskiego oraz terenów d. Szpitala Ujazdowskiego;
- aspekt społeczny – wynikający z wysokiego stopnia zaangażowania przedstawicieli wspólnoty lokalnej w sprawy Osiedla, jego zarządzanie oraz przyszłość i rozwój;
- aspekt pozarządowy – związany z zwiększeniem i istotnym udziałem organizacji pozarządowych w zmianę charakteru i funkcji Osiedla Jazdów przy pozostawieniu istot jego tożsamości.

Ww. aspekty należy uznać jako istotny i silny czynnik wskazujący i uwypuklający zasadność opracowania niniejszej Strategii. Teren Osiedla Jazdów z uwagi na swoje walory historyczne,

urbanistyczne, przyrodnicze i społeczne wymaga bowiem podjęcia i zaplanowania szeregu skoordynowanych działań, których celem będzie zachowanie charakteru tego obszaru oraz jego rozwój ukierunkowany na potrzeby społeczności lokalnej i społeczności mieszkańców Warszawy.

Jako słabe strony związane z funkcjonowaniem Osiedla Jazdów i tym samym uzasadniające przyjęcie niniejszej Strategii należy wskazać:

- brak wypracowanych zasad funkcjonowania poszczególnych obiektów na terenie Osiedla w perspektywie długookresowej;
- związany z powyższym czynnikiem brak zasad finansowania remontów, rewitalizacji i rozwoju obiektów i infrastruktury zlokalizowanej na terenie Osiedla;
- brak wypracowanych zasad sprawowania zarządu nad terenem Osiedla Jazdów przy istotnym wykorzystaniu istniejącego potencjału społecznego;
- brak funkcjonowania pełnej ochrony urbanistycznej i przyrodniczej, która ustaliłaby zasady rozwoju i inwestowania na terenie Osiedla.

Powyżej opisane wnioski z diagnozy stanu istniejącego w pełni uzasadnią przyjęcie niniejszej Strategii w celu pełnego wykorzystania walorów i potencjału Osiedla Jazdów.

DOKUMENT ROBOCZY

VI. Misja i wizja

Misja

Określenie misji jest bardzo istotnym elementem każdego dokumentu strategicznego. Dzięki niej można uzasadnić podjęte działania, a jej charakter i wydźwięk oddaje przekazywane za ich pomocą wartości oraz ideę. W przypadku Osiedla Jazdów, podstawowym pytaniem na jakie odpowiada misja jest:

Co Osiedle Jazdów może zaoferować mieszkańcom Warszawy?

Odpowiedzią na powyższe pytanie jest następująco zdefiniowana misja:

MISJA:

Misją Osiedla Jazdów jest tworzenie dla mieszkańców Warszawy przestrzeni oddolnych działań społecznych, wspieranie współpracy sąsiedzkiej, promocja ekologicznego stylu życia oraz zachowanie historycznego i przyrodniczego dziedzictwa osiedla.

Wizja

Za pomocą wizji, stwierdza się wynik działań w przyszłości. Jest to swego rodzaju „fotografia” stanu docelowego, do którego dążą działania. W przypadku Osiedla Jazdów wizja odpowiada na pytanie: Jak będzie funkcjonowało i wyglądało Osiedle Jazdów za kilka lat? Odpowiedzią na powyższe pytanie jest wizja zdefiniowana następująco:

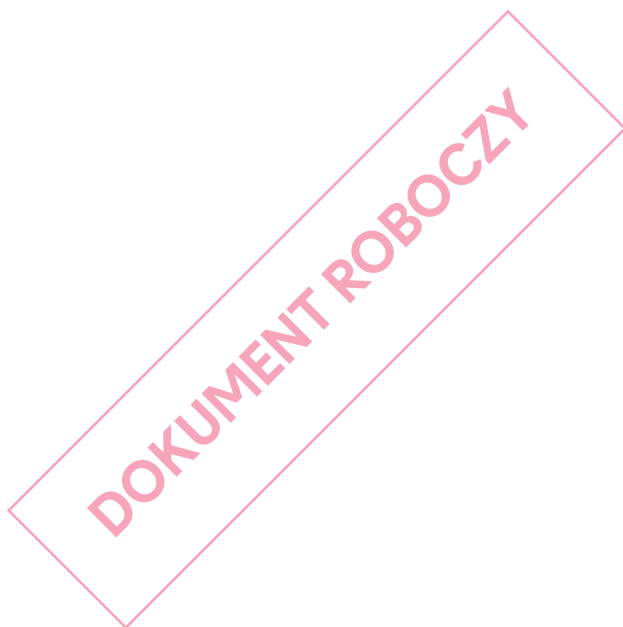
WIZJA:

Osiedle Jazdów jako wiejska enklawa w centrum miasta, dobro wspólne wszystkich mieszkańców Warszawy, miejsce o wyjątkowych walorach przyrodniczych i przestrzennych, pełne oddolnych działań społecznych i zarządzane w oparciu o partnerską współpracę.

Realizację misji i wizji Osiedla Jazdów umożliwi stworzenie na jego terenie organizmu harmonijnego współdziałania mieszkańców, organizacji społecznych oraz wszystkich zainteresowanych mieszkańców Warszawy. Docelowo Osiedle powinno być zarządzane w sposób demokratyczny przez podmioty współtworzące jego społeczność lokalną.

Kluczem do wykorzystania potencjału Osiedla Jazdów jest wykorzystanie jego cech wiejskiej enklawy w centrum miasta do zbudowania miejsca sprzyjającego rozwojowi oddolnych działań społecznych, promującego sąsiedzką współpracę i wspólną odpowiedzialność za swoje bezpośrednie otoczenie.

Powstała wspólnota (zdefiniowane wcześniej ciało kolegialne) będzie zarządzać terenem Osiedla, z zachowaniem kontroli m.st. Warszawy nad kluczowymi zadaniami, przerastającymi możliwości społeczności lokalnej. Wspólnota będzie miała otwarty charakter, umożliwiającą dostęp osobom i organizacjom podzielającym wizję i cele określone w niniejszej Strategii.



VII. Wartości

Do coraz częściej wyrażanych potrzeb – co potwierdzają również konsultacje społeczne ws. Osiedla Jazdów – należą:

- chęć oddolnego decydowania o przestrzeni i dostosowywania jej do zmieniających się potrzeb społeczności;
- dążenie do zrównoważonego rozwoju miasta jako całości oraz najbliższej okolicy.

W toku prac nad Strategią zostały zdefiniowane nadrzędne zasady, określone jako wartości, którymi adresaci Strategii i organizatorzy działań powinni się kierować. Wartości te można podzielić na trzy główne grupy:

- **Otwartość**
- **Współdziałanie**
- **Ciągłość**

Otwartość: Otwartość Jazdowa przejawia się w wartościach definiowanych jako: empatia i wytwórczość. Na terenie Osiedla Jazdów organizowane są działania nakierowane na różnych odbiorców w tym z grup osób nieprzystosowanych, wykluczonych i dyskryminowanych. Należy aktywnie przyciągać i poszukiwać odbiorców takich działań oraz organizacji, instytucji, osób i grup nieformalnych. Osiedle Jazdów powinno być także przestrzenią pracy twórczej oraz powinno stwarzać także dobre warunki dla pracy zawodowych rzemieślników i wytwórców, oraz tych, którzy chcieliby nauczyć się jak czerpać korzyści z własnej pracy rąk.

Współdziałanie: Współdziałanie przejawia się w wartościach definiowanych jako: wzajemność i innowacyjność. Osiedle Jazdów budowane jest na odpowiednich relacjach pomiędzy ludźmi oraz między ludźmi a środowiskiem. Teren Osiedla powinien stać się społeczną przestrzenią eksperymentu. Jednym z nadrzędnych celów jest wyznaczenie nowych, innowacyjnych kierunków w dziedzinie samoorganizacji, partycypacji, edukacji, twórczości artystycznej i budowaniu świadomości ekologicznej. Testowane działania mogą inspirować inne grupy nieformalne, organizacje, artystów oraz decydentów zajmujących się w swojej pracy szeroko pojętymi relacjami człowiek-środowisko-miasto.

Ciągłość: Przez ponad 70 lat drewniane domki fińskie stopiły się z lokalną przyrodą, obrośły w ogrody i ogrodników. Wyzwolona energia społeczności mieszkańców Osiedla i całej Warszawy nadała nowe funkcje tej przestrzeni, przy jednoczesnym zachowaniu poprzednich. Należy zatem dążyć do zachowania tego dziedzictwa.

VIII. Obszary interwencji

Na podstawie konsultacji, diagnozy, misji i wizji można zidentyfikować trzy podstawowe obszary interwencji przewidziane w niniejszej strategii:

- **Infrastruktura**
- **Społeczność**
- **Zarządzanie**

W ramach obszaru **Infrastruktura** wyróżnić można następujące elementy:

- Dziedzictwo historyczne w tym same domki oraz inne obiekty zabytkowe;
- Zieleń;
- Przestrzeń publiczną;
- Infrastrukturę budynków.

Społeczność to szczególny obszar interwencji, w ramach którego działania powinny skupić się na adresatach. Należy wyróżnić cztery podstawowe grupy adresatów i beneficjentów, tj.:

- Urząd m.st. Warszawy;
- mieszkańców Osiedla;
- organizacje, instytucje i grupy nieformalne;
- mieszkańców Warszawy.

Interwencja w tym obszarze powinna skupić się na tworzeniu otwartej przestrzeni społecznej oraz zachowaniu tożsamości Osiedla.

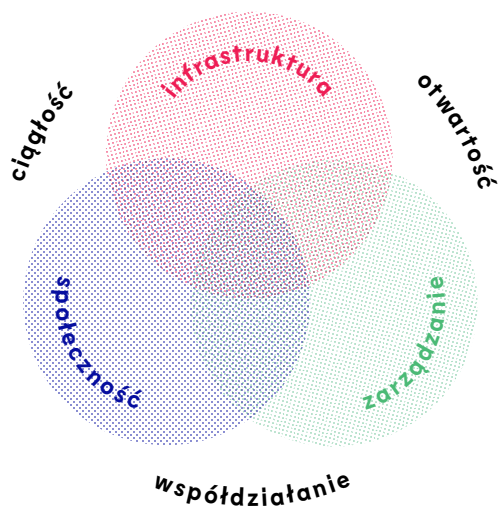
W obszarze **Zarządzanie** należy przede wszystkim zdefiniować formułę zarządzania i współpracy wewnątrz lokalnej społeczności Osiedla Jazdów jak i współpracy z Urzędem m.st. Warszawy i jego jednostkami organizacyjnymi.

Powyższe obszary stanowią podstawę do zdefiniowania w kolejnym rozdziale celów głównych i szczegółowych. Obszary te łączone są przez wartości przedstawione w poprzednim rozdziale.

W efekcie działań podjętych przez Partnerstwo dla Osiedla Jazdów, w tym konsultacji społecznych, spotkań grup tematycznych i realizacji poszczególnych projektów, udało się określić cele główne dla Osiedla Jazdów. W trzech przedstawionych w poprzednim rozdziale obszarach interwencji zdefiniowano trzy cele główne.

Do każdego celu głównego zostały przypisane cele szczegółowe wraz z przykładowymi

działaniami realizującymi poszczególne cele. Należy jednak zaznaczyć, że niektóre działania mogą realizować więcej niż jeden cel.



Rys. 2. Obszary interwencji i łączące je wartości

DOKUMENT ROBOCZY

IX. Cele

CEL GŁÓWNY I:

Zachowanie dziedzictwa materialnego Osiedla Jazdów i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju

W celu ochrony dziedzictwa materialnego Osiedla Jazdów konieczne jest podjęcie działań mających na celu zachowanie domków i ich otoczenia. Ponadto należy dążyć do podnoszenia walorów przyrodniczych, jakości przestrzeni publicznej oraz standardu użytkowego. Wszelkie działania w obszarze infrastruktury muszą być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przejawiać się to będzie m.in. w wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, odpowiedzialnym gospodarowaniu odpadami a także wykorzystaniu lokalnego potencjału w pracach remontowych i modernizacyjnych. Podstawowym działaniem w tym zakresie będzie opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Cel I.1.: Zachowanie domków fińskich i innych obiektów historycznych

Opis: Architektura i otoczenie Osiedla Jazdów stanowią unikalne dziedzictwo w skali Polski. Zaniedbanie ochrony konserwatorskiej domków fińskich wraz z innymi historycznymi obiektami spowodowałoby utracenie miejsca o tak unikalnym charakterze oraz uniemożliwiłoby to podjęcie jakichkolwiek działań społecznych przewidzianych w niniejszej Strategii.

Przykładowe działania: opracowanie m.p.z.p., zachowanie funkcji Oddziału Psychiatrycznego, rewitalizacja budynków d. Szpitala Ujazdowskiego, rozwój form ochrony konserwatorskiej.

Cel I.2.: Ochrona i rozwój dziedzictwa przyrodniczego obszaru Osiedla Jazdów, w tym istniejącego drzewostanu

Opis: Charakter Osiedla Jazdów tworzony jest między innymi przez unikalny krajobraz parkowo-ogrodowy oraz lokalny ekosystem mieszczący się w centrum miasta (wiejska enklawa). Aby go utrzymać należy prowadzić działania na rzecz ochrony i pielęgnacji zieleni a wszelkie działania prowadzone na terenie Osiedla Jazdów powinny mieć na względzie równowagę ekosystemu i wspierać żyjące w nim gatunki.

Przykładowe działania: Opracowanie zasad (wytycznych) kształtowania przestrzeni publicznych i zieleni na terenie Osiedla Jazdów

Cel I.3.: Poprawa jakości przestrzeni publicznej

Opis: W celu podniesienia komfortu użytkowania przestrzeni Osiedla Jazdów przez

mieszkańców, organizacje działające na jego terenie, jak i osoby odwiedzające, należy uporządkować jego przestrzeń publiczną z naciskiem na pierwszeństwo dla ruchu pieszego, udogodnienia dla osób o ograniczonej mobilności oraz estetykę.

Przykładowe działania: zmiana charakteru ul. Jazdów: zaprojektowanie i realizacja strefy ruchu uspokojonego / wyznaczenie strefy zamieszkania, ograniczenie możliwości parkowania na terenie Osiedla Jazdów

Cel I.4.: Poprawa stanu infrastruktury domków i innych obiektów, w tym przystosowanie dla osób o ograniczonej mobilności

Opis: Ze względu na obecny stan techniczny domków, niezbędne jest przeprowadzenie remontów w celu poprawy jakości ich eksploatacji m.in. dostęp do sieci centralnego ogrzewania oraz ocieplenie budynków. Konieczne jest również przystosowanie infrastruktury dla osób o ograniczonej mobilności. Modernizacja powinna uwzględniać możliwość zastosowania rozwiązań realizujących zasadę zrównoważonego rozwoju w tym odnawialnych źródeł energii, a także wymogi zachowania walorów historycznych i estetycznych Osiedla.

Przykładowe działania: budowa podjazdów do domków i innych obiektów, dostosowanie toalet dla osób o ograniczonej mobilności, instalacja paneli fotowoltaicznych, budowa kompostownika.

CEL GŁÓWNY II:

Tworzenie na terenie Osiedla Jazdów otwartej przestrzeni społecznej i zachowanie jego tożsamości

Wspieranie powstawania zróżnicowanych, dobrze zagospodarowanych przestrzeni publicznych jest miarą nowoczesności miasta wsłuchującego się w potrzeby mieszkańców. W celu zachowania tożsamości miejsca istotne jest z jednej strony zachowanie pamięci o ludziach i historii danego miejsca a z drugiej tworzenie modelu społeczności opartego na dostępności dla różnych grup, nieograniczającego się do wspólnot sąsiedzkich, towarzyskich lub takich, które dysponują określonym kapitałem ekonomicznym.

Cel I.1.: Promocja dziedzictwa niematerialnego miejsca i jego społeczności

Opis: Pierwszymi mieszkańcami osiedla byli pracownicy Biura Odbudowy Stolicy, których działalność zainspirowała m.in. powstanie Muzeum OdBudowy. Historia Osiedla nie ogranicza się do unikatowej architektury. Jej ważnym elementem są również ludzie, którzy zamieszkiwali, działali lub nadal działają i mieszkają na jego terenie. Te okoliczności pokazują konieczność zachowania pamięci o ludziach i zdarzeniach, związanych z Osiedlem Jazdów.

Przykładowe działania: realizacja programów nawiązujących do historii i dziedzictwa niematerialnego Osiedla Jazdów, upowszechnianie historii Osiedla i jego mieszkańców.

Cel II.2.: Zapobieganie gentryfikacji – dostępność lokali mieszkaniowych, użytkowych i pozostałego terenu Osiedla dla różnych grup społecznych

Opis: Proponowane zmiany oraz atrakcyjna lokalizacja osiedla mogą prowadzić do zjawiska gentryfikacji, czyli zmiany charakteru obszaru osiedla na bardziej ekskluzywny. Z tego względu należy wdrożyć szereg działań hamujących ten proces gdyż stanowi on zagrożenie dla otwartego charakteru Osiedla i zachowania jego unikalnej tożsamości.

Przykładowe działania: Utrzymanie publicznej własności terenu Osiedla Jazdów, zachowanie funkcji mieszkaniowej na terenie Osiedla pod postacią lokali komunalnych, prowadzenie racjonalnej polityki czynszowej, preferencja najmu dla organizacji i podmiotów prowadzących działalność niedochodową.

Cel II.3.: Tworzenie otwartej, różnorodnej i wielofunkcyjnej przestrzeni społecznej

Opis: Jedną z podstawowych wartości, określonych w toku prac nad Strategią jest otwartość rozumiana jako działania nakierowane na różnych odbiorców. Osiedle pełni nie tylko funkcję mieszkalną. W kilkunastu domkach fińskich działają organizacje pozarządowe podejmujące działania w różnych sferach życia publicznego. Oferta tych organizacji powinna realizować zasadę otwartości. Działalność organizacji powinna być różnorodna tj. prowadzona w sektorach: edukacji, społecznym, ochrony i promocji zdrowia, ochrony dziedzictwa przyrodniczego, kultury, bez wyraźnej dominacji działań w jednym obszarze.

Przykładowe działania: Opracowanie podziału funkcjonalnego obiektów na terenie Osiedla Jazdów, zdefiniowanie w regulaminach konkursów profilu działalności organizacji.

CEL GŁÓWNY III:

Współzarządzanie przestrzenią na terenie Osiedla Jazdów w Warszawie

Współzarządzanie przestrzenią na terenie Osiedla Jazdów stanowi faktycznie działanie, służące realizacji dwóch zdefiniowanych wcześniej celów. Mimo to, aby podkreślić, szczególny charakter tego działania, określono je jako kolejny, trzeci cel główny. Aktywni członkowie społeczności lokalnej znają uwarunkowania swojego otoczenia oraz są w stanie reagować na jego potrzeby. Dlatego powinni mieć możliwość współdecydowania o sposobie zagospodarowania i zarządzania Osiedlem oraz mieć wpływ na podejmowane na jego terenie działania. Osiedle Jazdów powinno być miejscem dialogu na temat rozwoju jego przestrzeni. Należy dążyć do tego by m.st. Warszawa oraz społeczność lokalna wspólnie dążyły do realizacji celów niniejszej strategii. Jednocześnie osiedle powinno stanowić miejsce, gdzie przetestowany zostanie model pozwalający na realizację tych postulatów.

Cel III.1.: Uzgodnienie i wdrożenie formuły partnerskiego współzarządzania Osiedlem

Opis: Wdrożenie formuły partnerskiego współzarządzania Osiedlem ma kluczowe znaczenie dla powodzenia zawartych w niniejszej Strategii postulatów. Reprezentacja społeczności lokalnej Osiedla Jazdów wspólnie z przedstawicielami m.st. Warszawy stworzy merytoryczny program ramowy dla Osiedla Jazdów, który realizowany będzie poprzez każdorazowe profilowanie konkursów na wynajem domków fińskich oraz organizację wspólnych wydarzeń na terenie Osiedla. Podmioty pragnące działać na terenie Osiedla Jazdów powinny być wybierane w drodze konkursowej, a działalność organizacji powinna być zgodna z wcześniej uzgodnionym programem.

Przykładowe działania: Pilotażowy system zarządzania (współzarządzania Miasto – Organizacje – Mieszkańcy) według wypracowanej formuły, w szczególności w zakresie współdecydowania o przestrzeni oraz funkcjach i charakterze działalności prowadzonej na terenie Osiedla.

Cel III.2.: Bieżące i operacyjne zarządzanie działaniami i przestrzenią na terenie Osiedla

Opis: Dążąc do tego, aby współzarządzanie i współdecydowanie było efektywne, konieczne jest podejmowanie przez społeczność lokalną Osiedla decyzji nie tylko na poziomie strategicznym (np. dotyczących funkcji poszczególnych domków czy organizacji działających na terenie Osiedla) ale także na poziomie operacyjnym. Cel ten jest ściśle powiązany zarówno z prowadzeniem działań jak i infrastrukturą osiedla. Oznacza to m.in.:

- bieżącą koordynację i inicjowanie działań na terenie osiedla;
- odpowiedzialność społeczności za przestrzeń wspólną;
- odpowiedzialność poszczególnych użytkowników za przestrzeń przydomową.

Działania powinny sprowadzać się zarówno do koordynacji i współdecydowania o wydarzeniach (np. unikanie organizacji wydarzeń o charakterze masowym) jak i ich inicjowania, w tym wydarzeń promujących Osiedle. Cel ten będzie także realizowany poprzez wzięcie przez społeczność lokalną Osiedla odpowiedzialności za przestrzeń wspólną, w tym inwestycje i konserwację elementów zagospodarowania przestrzeni (np. wspólne chodniki) oraz zabudowań pełniących wobec Osiedla funkcje techniczne (np. służbówka). Istotne w tym kontekście będzie także aktywne poszukiwanie źródeł finansowania dla alternatywnych metod konserwacji i eksploatacji domków (np. ogrzewanie panelami słonecznymi, zbieranie deszczówki itp.). Równie istotne będą działania indywidualne poszczególnych członków społeczności lokalnej Osiedla (np. utrzymanie czystości w przestrzeni przydomowej), wpływające na ogólne postrzeganie Osiedla i realizację celów niniejszej strategii.

Przykładowe działania: inicjowanie i współdecydowanie o wydarzeniach przez reprezentację społeczności Osiedla Jazdów, aktywne poszukiwanie źródeł finansowania na te wydarzenia, unikanie organizacji wydarzeń o charakterze masowym, podział przestrzeni z punktu widzenia zarządzania i przydział odpowiedzialności, poszukiwanie źródeł finansowania na bieżące utrzymanie i innowacyjne rozwiązywanie.

X. Działania przeznaczone do realizacji w pierwszej kolejności (działania programowe)

Realizacja wyżej opisanych celów możliwa jest przez szereg działań wymagających współpracy na linii: władze m.st. Warszawy – organizacje pozarządowe – społeczność Osiedla Jazdów – społeczność Warszawy. Szeroki zakres prac koniecznych do osiągnięcia ustalonych założeń strategicznych wymusza w pierwszej kolejności podjęcie kwestii związanych z ogólnym funkcjonowaniem Osiedla Jazdów, jego przyszłością i zasadami zarządzania. Jednocześnie należy prowadzić prace związane z realizacją celów głównych. W niniejszym rozdziale w 8 krokach zostały przedstawione proponowane działania programowe przeznaczone do realizacji w pierwszej kolejności. Tabela 2 przedstawia ww. działania oraz zakres ich koherencji z poszczególnymi celami ogólnymi i szczegółowymi.

1. Przyjęcie Strategii rozwoju Osiedla Jazdów w drodze uchwały Rady m.st. Warszawy

Pierwszym podstawowym działaniem realizacyjnym umożliwiającym podjęcie kolejnych kroków jest przyjęcie niniejszej Strategii w drodze uchwały Rady m.st. Warszawy. Taka forma wdrożenia dokumentu podkreśli istotną rangę i rolę Osiedla Jazdów w przestrzeni Warszawy. Pozwoli również na skonkretyzowanie i określenie harmonogramu oraz priorytetów realizacji kolejnych działań na poziomie polityki miejskiej.

2. Powołanie Grupy Roboczej ds. wdrożenia Strategii

Celem powołania Grupy Roboczej ds. wdrożenia Strategii jest zapewnienie realizacji niniejszego dokumentu w sposób kompleksowy przy uwzględnieniu czynników takich jak dostępne środki finansowe i aktualne możliwości formalno-prawne. Ciało to powinno składać się z:

- przedstawicieli organizacji pozarządowych działających na terenie i na rzecz Osiedla Jazdów;
- przedstawicieli mieszkańców Osiedla Jazdów.
- władz m.st. Warszawy i Urzędu m.st. Warszawy, w tym:
 - Prezydenta m.st. Warszawy lub jego umocowanego przedstawiciela;
 - przedstawiciela / przedstawicieli Rady m.st. Warszawy jako organu przyjmującego niniejszą Strategię
 - Centrum Komunikacji Społecznej;
 - Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków;
 - Biura Architektury i Planowania Przestrzennego;

- Zarządu Terenów Publicznych;
- Zarządu Zieleni m.st. Warszawy;
- Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy;
- Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy, w tym Zarządu Dzielnicy i Rady Dzielnicy;
- Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- samorządowych i państwowych instytucji kultury działających na terenie Osiedla Jazdów.

W ramach Grupy Roboczej powinny zostać powołane zespoły tematyczne, których zadaniem będzie konsultowanie, opiniowanie i przyjęcie opracowań / rekomendacji w następujących obszarach:

planowanie przestrzenne i ochrona urbanistyczno-konserwatorska (w tym zieleni) wraz przygotowaniem i opracowaniem m.p.z.p. obejmującego obszar Osiedla Jazdów;

wypracowanie i monitorowanie wdrożenia modelu zarządzania publiczno-społecznego Osiedlem Jazdów, w tym zasad realizacji działań i inicjatyw na tym terenie;

wypracowanie i monitorowanie realizacji programu wspierania i finansowania działań oraz inicjatyw na terenie Osiedla Jazdów.

Grupa Robocza i działające w jej ramach zespoły tematyczne będą również stanowić podstawę do wdrożenia testowego i ew. docelowego modelu zarządzania społecznościami.

Bieżącą obsługę, organizację i wsparcie dla Grupy Roboczej i zespołów tematycznych będzie zapewniać Centrum Komunikacji Społecznej.

3. Opracowanie materiałów i uchwalenie m.p.z.p. obejmującego obszar Osiedla Jazdów

Jednym z priorytetowych działań potwierdzających i zabezpieczających charakter i status Osiedla Jazdów jest opracowanie odpowiednich materiałów i badań niezbędnych do opracowania i finalnie uchwalenia m.p.z.p. obejmującego obszar Osiedla Jazdów. Procedura planistyczna powinna zostać rozbudowana o dodatkowe elementy i działania zapewniające szeroki udział społeczności Warszawy z zastosowaniem metod partycypacyjnych.

Uchwalenie m.p.z.p. musi być poprzedzone przeprowadzeniem procedury zmiany obowiązującego s.u.k.z.p. lub uchwaleniem nowego aktu planistycznego tego rodzaju.

Bieżący monitoring i konsultacje w omawianym zakresie będzie sprawować właściwy zespół tematyczny, zaś za realizację tego działania odpowiadać będzie Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego we współpracy z Biurem Społecznego Konserwatora Zabytków i Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Sporządzenie m.p.z.p. powinno być powierzone Miejskiej Pracowni Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju z uwagi

zebrane dotychczas doświadczenie związane z opracowywaniem m.p.z.p. w obszarach przyległych do Osiedla Jazdów i stosowaniem partycypacyjnych metod pracy przy sporządzaniu aktów planistycznych.

4. Opracowanie szczegółowe modelu zarządzania publiczno-społecznego Osiedlem Jazdów

Kluczowym działaniem umożliwiającym wdrożenie zarządzania publiczno-społecznego Osiedlem Jazdów jest wypracowanie przez Grupę Roboczą i właściwy zespół tematyczny modelu współpracy. W pierwszej fazie wskazane jest przeprowadzenie fazy testowej (przez okres 5 lat) umożliwiającej przeprowadzenie ewaluacji i wypracowanie wniosków, które zostaną zaimplementowane w modelu docelowym.

Jednostką odpowiedzialną za wsparcie realizacji tego działania oraz pracy Grupy Roboczej i właściwego zespołu tematycznego będzie Centrum Komunikacji Społecznej we współpracy z władzami Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy i podmiotami zarządzającymi terenem Osiedla Jazdów (ZTP, ZGN, ZZW).

5. Opracowanie zasad (wytycznych) kształtowania przestrzeni publicznych i zieleni na terenie Osiedla Jazdów

W celu zachowania i ochrony terenu Osiedla Jazdów, w tym jego walorów przestrzenno-krajobrazowych w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju konieczne jest opracowanie zasad (wytycznych) kształtowania przestrzeni publicznych i zieleni. Taki dokument standardyzacyjny będzie stanowił podstawę dla działań remontowo-budowlanych na terenie Osiedla Jazdów w perspektywie krótko- (działania eksploatacyjno-utrzymawcze) i średniookresowej (działania remontowo-modernizacyjne).

Jednostką odpowiedzialną za wsparcie realizacji tego działania oraz pracy Grupy Roboczej i właściwego zespołu tematycznego będzie Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego we współpracy z Biurem Stołecznego Konserwatora Zabytków i Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz podmiotami zarządzającymi terenem Osiedla Jazdów (ZTP, ZGN, ZZW). Szczegółowy opis został zamieszczony w rozdziale V.1.6

6. Opracowanie zasad (wytycznych) modernizacji tzw. domków fińskich – poradnik architektoniczny

Z uwagi na istotną rolę tzw. domków fińskich w tworzeniu unikalnego charakteru Osiedla Jazdów oraz ich wartość kulturowo-historyczną niezbędne jest opracowanie wytycznych modernizacji tego rodzaju budynków. Standardy te powinny uwzględniać zachowanie charakteru istniejącej zabudowy, zasad jej modernizacji przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii. Wytyczne powinny również stanowić uszczegółowienie m.p.z.p. dla przygotowania

realizacji nowych obiektów na terenie Osiedla Jazdów, o ile takowe działania zostaną dopuszczone przez ww. akt planistyczny.

Jednostką odpowiedzialną za wsparcie realizacji tego działania i pracy Grupy Roboczej i właściwego zespołu tematycznego będzie Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego we współpracy z Biurem Stołecznego Konserwatora Zabytków, Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

7. Opracowanie podziału funkcjonalnego obiektów na terenie Osiedla Jazdów

W celu zachowania zróżnicowanego charakteru Osiedla Jazdów konieczne jest opracowanie podziału funkcjonalnego obiektów położonych na tym obszarze. Największy odsetek budynków powinien zatem zostać przeznaczony na cele mieszkalne oraz realizację funkcji społecznych i kulturotwórczych:

- funkcja mieszkalna oznacza przeznaczenie domków fińskich na lokale komunalne i powinna być realizowana w ok. 35-45% z ogólnej liczby istniejących tego typu obiektów;
- dopuszczalne są również inne formy zamieszkiwania, jak np. mieszkania typu treningowego lub tzw. assisted living, w tym ew. w ramach nowych obiektów;
- działalność sektora pozarządowego, tj. funkcje edukacyjne, społeczne, ekologiczne, zdrowotne i kulturalne, powinna być realizowana łącznie w ok. 35-45% z ogólnej liczby istniejących domków fińskich (z uwzględnieniem nie więcej niż trzech domów przeznaczonych na obsługę osiedla, jak biuro z punktem informacyjnym, warsztat i narzędziownia, służbówka);
- działalność instytucji publicznych, w tym instytucji kultury powinna być realizowana w ok. 5-15% ogólnej liczby domków i ew. nowych obiektów.
- w pozostałych ok. 5-15% domków fińskich i ew. nowych obiektów może być prowadzona działalność komercyjna realizowana przez podmioty ekonomii społecznej przy preferencji dla działalności gastronomicznej lub hostelowej.

Ogólną dyrektywą podziału funkcji domków powinno być przenikanie się ich funkcji zamiast tworzenia odrębnych stref.

Jednostką odpowiedzialną za wsparcie realizacji tego działania oraz pracy Grupy Roboczej i właściwego zespołu tematycznego powinno być Centrum Komunikacji Społecznej we współpracy z władzami Dzielnicy m.st. Warszawy oraz Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

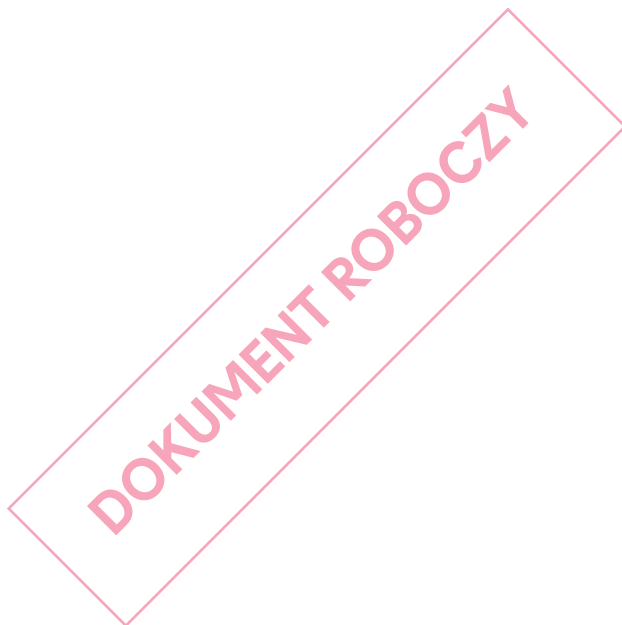
8. Opracowanie programu wspierania i finansowania działań oraz inicjatyw na terenie Osiedla Jazdów

W celu zapewnienia stałego i trwałego rozwoju Osiedla Jazdów i realizacji niniejszej Strategii

niezbędne jest wypracowanie zasady wspierania i finansowania działań oraz inicjatyw na tym terenie. Mając na uwadze dobrą praktykę planowania i zarządzania strategicznego wskazane jest opracowanie średniookresowego (5-10 lat) programu finansowego umożliwiającego stabilne realizowanie działań wzmacniających rolę i potencjał Osiedla Jazdów jako przestrzeni do realizacji innowacyjnych działań społecznych. Program ma również za zadanie wspierać działania związane z utrzymaniem, modernizacją i rozwojem infrastruktury Osiedla Jazdów.

Jednostką odpowiedzialną za wsparcie realizacji tego działania oraz pracy Grupy Roboczej i właściwego zespołu tematycznego będzie Centrum Komunikacji Społecznej we współpracy z władzami Dzielnicy m.st. Warszawy i podmiotami zarządzającymi terenem Osiedla Jazdów (ZTP, ZGN, ZZW).

Opisane powyżej działania powinny być zrealizowane w określonych poniżej ramach czasowych. Podjęcie wyżej opisanych działań, pozwoli na dalsze realizowanie założeń niniejszej Strategii i rozwój Osiedla Jazdów. Tabela 3 przedstawia proponowany harmonogram realizacji działań



**DZIAŁANIA
REALIZACYJNE:**

Przyjęcie Strategii
rozwoju Osiedla Jazdów
w drodze uchwały Rady
m.st. Warszawy

Powołanie Grupy
Roboczej ds. wdrożenia
Strategii

Opracowanie materiałów
i uchwalenie m.p.z.p.
obejmującego obszar
Osiedla Jazdów

Opracowanie szczegó-
łowe modelu zarządzania
publiczno-społecznego
Osiedlem Jazdów

Opracowanie zasad (wy-
tycznych) kształtowania
przestrzeni publicznych i
zieleni na terenie Osiedla
Jazdów

Opracowanie zasad (wy-
tycznych) modernizacji
tzw. domków fińskich
– poradnik architekto-
niczny

Opracowanie podziału
funkcjonalnego obiek-
tów na terenie Osiedla
Jazdów

Opracowanie programu
wspierania i finansowa-
nia działań oraz inicja-
tyw na terenie Osiedlu
Jazdów

Cel I: Zachowanie dziedzictwa materialnego Osiedla Jazdów i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju			
I.1.: Zachowanie domków fińskich i innych obiektów	I.2.: Ochrona i rozwój dziedzictwa przyrodniczego	I.3.: Poprawa jakości przestrzeni publicznej	I.4.: Poprawa stanu infrastruktury domków i innych obiektów
			
			
			
			
			

Tab. 2. Program operacyjny wraz z działaniami dla Strategii rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie (źródło: opracowanie własne)

Cel II: Tworzenie na terenie Osiedla Jazdów otwartej przestrzeni społecznej i zachowanie jego tożsamości			Cel III: Współzarządzanie przestrzenią na terenie Osiedla Jazdów w Warszawie	
II.1.: Promocja dziedzictwa niematerialnego miejsca i jego społeczności	II.2.: Zapobieganie gentryfikacji	II.3.: Tworzenie otwartej przestrzeni społecznej	III.1.: Uzgodnienie i wdrożenie formuły partnerskiego współzarządzania Osiedlem	III.2.: Bieżące i operacyjne zarządzanie
				
				
				
				
				
				

Tab. 3. Harmonogram działań w ramach Strategii rozwoju Osiedla Jazdów w Warszawie

(źródło: opracowanie własne)

LP.	DZIAŁANIE	OKRES REALIZACJI
1.	Przyjęcie Strategii rozwoju Osiedla Jazdów w drodze uchwały Rady m.st. Warszawy	2018
2.	Powołanie Grup Roboczych ds. wdrożenia Strategii	2018-2019 i lata kolejne (ewaluacja i monitorowanie)
3.	Opracowanie materiałów i uchwalenie m.p.z.p. obejmującego obszar Osiedla Jazdów	2018-2020
4.	Opracowanie szczegółowe modelu zarządzania publiczno-społecznego Osiedlem Jazdów	2019/2020-2025/2026 i lata kolejne (ewaluacja i monitorowanie)
5.	Opracowanie zasad (wytycznych) kształtowania przestrzeni publicznych i zieleni na terenie Osiedla Jazdów	2019-2020
6.	Opracowanie zasad (wytycznych) modernizacji tzw. domków fińskich – poradnik architektoniczny	2019-2020
7.	Opracowanie podziału funkcjonalnego obiektów na terenie Osiedla Jazdów	2019-2020
8.	Opracowanie programu wspierania i finansowania działań oraz inicjatyw na terenie Osiedla Jazdów	od 2019/2020 i lata kolejne

DOKUMENT ROBOCZY

XI. Pozostałe działania

Działania wymienione w poprzednim rozdziale stanowią kroki niezbędne do podjęcia bezpośrednio po przyjęciu niniejszej Strategii. Konsekwencją ww. działań programowych powinny być kolejne, bezpośrednio realizujące cele opisane w rozdziale IX. Nie sposób jest obecnie przewidzieć wszystkich niezbędnych działań, jednak ich przykłady zostały wymienione pod każdym z celów szczegółowych. Do tych działań należy zaliczyć zarówno wszelkie prace remontowo-utrzymeniowe i porządkowe jak i wydarzenia realizowane przez działające na terenie Osiedla podmioty. Należy jednak pamiętać, że działania odpowiedzialność za realizację poszczególnych działań będzie adresatów spoczywała na różnych adresatach wymienionych w rozdziale III.

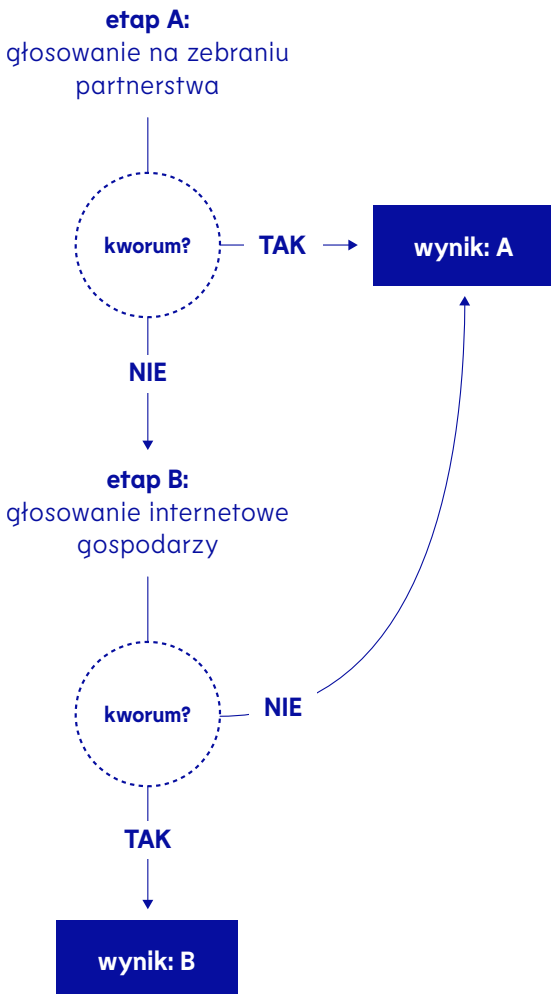
DOKUMENT ROBOCZY

XII. Materiały źródłowe

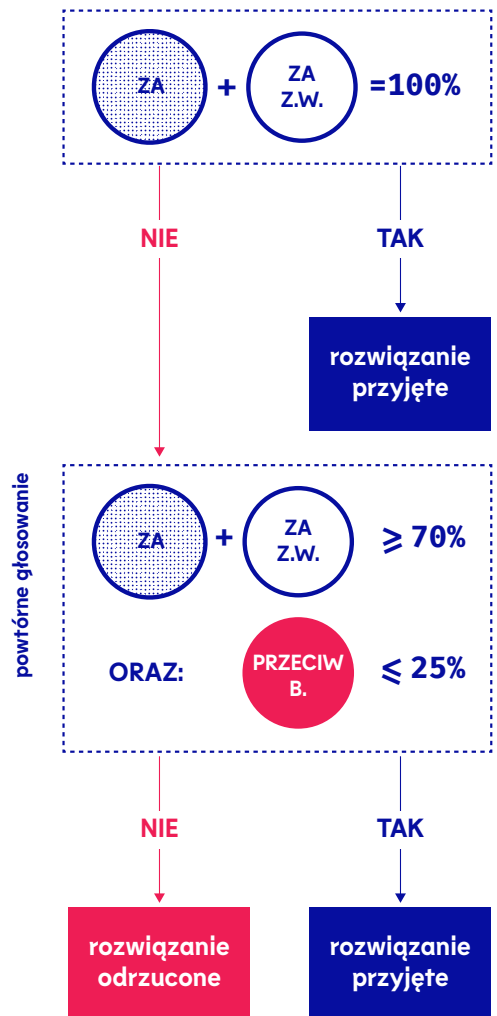
1. A. Kołodziej, Ł. Oleszczuk, J. Słupski, Analiza formalno-prawna modeli zarządzania społecznością-wego terenem Osiedla Jazdów w Warszawie, Warszawa 2017 r.
2. A. Latko, I. Pogoda, Z. Rokita, M. Sienkiewicz, A. Wilczyńska, E. Zielińska, Konsultacje społeczne w sprawie przyszłości i form funkcjonowania terenu Osiedla Jazdów. Raport z warsztatów i prezentacja koncepcji wypracowanej przez uczestników, Warszawa 2014 r.
3. Analizy i opracowania własne zespołu redakcyjnego.
4. Materiały robocze opracowane przez Otwarty Jazdów – Partnerstwo dla Osiedla Jazdów przekazane zespołowi redakcyjnemu.
5. Otwarty Jazdów: <http://jazdow.pl>.
6. Stowarzyszenie Pracownia Etnograficzna im. Witolda Dynowskiego: <http://domkifinskie.etnograficzna.pl>.
7. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.
8. Uchwała Nr LI/1245/2017 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Ujazdowskiego.
9. Uchwała Nr LXII/1779/2005 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa.
10. Uchwała Nr XCIV/2411/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 6 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa – część zachodnia.
11. Uchwała Nr XLI/1146/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 sierpnia 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Jazdowa.
12. Uchwała Nr XLVI/1427/2008 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 grudnia 2008 r. w sprawie Społecznej Strategii Warszawy – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009–2020.
13. Uchwała Nr XXXIV/839/2012 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia programu „Miasto kultury i obywateli. Program rozwoju kultury w Warszawie do roku 2020”.
14. Urząd m.st. Warszawy:
 - Biuletyn Informacji m.st. Warszawy: <https://bip.warszawa.pl/>;
 - #Warszawa2030: <http://2030.um.warszawa.pl/>;
 - Mapa m.st. Warszawy: <http://mapa.um.warszawa.pl/>.
15. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 239 ze zm.).
16. Zarządzenie Nr 1186/2015 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 18 sierpnia 2015 r. w sprawie przyjęcia do realizacji Programu Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej na lata 2015–2020.
17. Zarządzenie Nr 1868/2017 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia standardów dokumentów programujących rozwój m.st. Warszawy.

Podjęmowanie decyzji w ramach społeczności Otwarty Jazdów

procedura głosowania:



**sposób liczenia głosów na zebraniu
partnerstwa:**



Priorytem przy podejmowaniu decyzji jest dążenie do konsensusu uzyskiwanego w drodze dyskusji. Jeśli wymiana argumentów nie przyniesie rozwiązania, dopuszczone jest głosowanie. Różnorodność głosów (za, za z wątpliwościami, przeciw nieblokujący, przeciw blokujący) dyktowana jest potrzebą zapewnienia każdemu uczestnikowi i uczestnicze głosowania tzw. satysfakcji proceduralnej, czyli uwzględnienia różnic w poglądach, jakie pojawiają się w ramach społeczności. W przypadku braku kworum gospodarzy w głosowaniu internetowym obowiązuje decyzja podjęta na zebraniu Partnerstwa – ta zasada ma być pewnego rodzaju nagrodą za obecność, udział w dyskusji i wysłuchanie argumentów wszystkich uczestników.

Tworząc zasady głosowania wzorowaliśmy się na modelu podejmowania decyzji "Kooperatywy Dobrze" oraz własnym doświadczeniu dyskusji podczas comiesięcznych spotkań Otwartego Jazdowa – Partnerstwa dla Osiedla Jazdów.

Procedura głosowania:

- Podczas zebrań dążymy do konsensusu, głosujemy w ostateczności.
- Prawo głosu mają:
 - Gospodarze – organizacje pozarządowe najmuje domek, rodziny zamieszkujące domki, przedstawicielka Rotacyjnego Domu Kultury (miejaska instytucja kultury)
 - Pozostali członkowie Partnerstwa, którzy uczestniczyli wcześniej w co najmniej dwóch zebraniach Partnerstwa
- Głosowanie opiera się na zasadzie podwójnej większości:
 - Uzyskiwanej na zebraniu Partnerstwa
 - Uzyskiwanej w głosowaniu Gospodarzy drogą internetową, jeśli nie było kworum na zebraniu partnerstwa (> 50% decyzyjnych gospodarzy)
- Przed każdym głosowaniem na zebraniu Partnerstwa Gospodarz może zgłosić niedecyzyjność, spowodowaną koniecznością konsultacji rozwiązania z pozostałymi członkami organizacji/rodziny/instytucji, jego obecność nie liczy się wówczas do kworum.
- 1 osoba na zebraniu = 1 głos. Wyjątkiem jest reprezentant Stowarzyszenia Mieszkańców Domków Fińskich Jazdów, który posiada liczbę głosów równą liczbie rodzin zamieszkujących domki (8 głosów), o ile w danej sprawie ma umocowanie Stowarzyszenia do głosowania w imieniu wszystkich rodzin.
- Podczas głosowania na zebraniu Partnerstwa do dyspozycji są cztery rodzaje głosów:

ZA	ZA z wątpliwościami
PRZECIW nieblokujący	PRZECIW blokujący
- W przypadku, gdy na zebraniu jest 100% głosów „za”+”za z wątpliwościami”, rozwiązanie zostaje przyjęte, w innym przypadku odbywa się kolejna dyskusja i kolejne głosowanie.
- W przypadku, gdy w kolejnym głosowaniu głosy „za”+”za z wątpliwościami” stanowią przynajmniej 70%, a głosy „przeciw blokujące” nie stanowią więcej niż 25% rozwiązanie zostaje przyjęte, w innych przypadkach głosowanie pozostaje nierozstrzygnięte.
- W głosowaniu internetowym Gospodarzy obowiązuje system zwykłej większości.
- W głosowaniu internetowym każdy Gospodarz ma 7 dni na oddanie głosu.
- Jeśli na spotkaniu Partnerstwa nie było kworum, zastosowano głosowanie internetowe i wciąż nie osiągnięto kworum, wiążąca jest decyzja podjęta na zebraniu partnerstwa.

Zdjęcia na okładce:

przód: Lukasz Michalak Photography, Piotr Baczewski

tył: Lukasz Michalak Photography



Otwarty Jazdów:
jazdow.pl
facebook.com/jazdow

