

# Rachocki, Stanisław

---

## Budownictwo mieszkaniowe w Pruszkowie w latach 1976-82

---

Przegląd Pruszkowski nr 3, 1-7

---

1982

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych [mazowsze.hist.pl](http://mazowsze.hist.pl).

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Budownictwo mieszkaniowe w Pruszkowie w latach 1976–82

Budownictwo mieszkaniowe i towarzyszące stanowi jeden z podstawowych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego miasta. Intensywny rozwój tego budownictwa rozpoczęty w latach 50-tych jest kontynuowany w sposób coraz bardziej zorganizowany, obejmujący kompleksowe rozwiązanie dużych obszarów miasta z równoczesnym porządkowaniem urbanistycznym poszczególnych dzielnic.

Powoli lecz systematycznie następuje poprawa warunków zamieszkania, co jednakże nie jest równoznaczne z zaspokojeniem stale rosnących potrzeb. Sytuacja mieszkaniowa w mieście jest więc nadal trudna. Pogarsza ją niedowład w zakresie gospodarki remontowej, będący odrębnym bardzo obszernym problemem.

Warunki zamieszkania obrazuje poniższa tabela:

rok	1950	1977	1981
mieszkańców	30.800	49.697	50.050
mieszkań w tys.	7,6	15,5	17,2
izb w tys.	15,3	40,0	47,6
wskaźnik osób/izbę	1,9	1,2	1,05
wskaźnik izb/mieszkanie	2,0	2,6	2,8

W ostatnich latach budownictwo mieszkaniowe realizowane jest wyłącznie poprzez Pruszkowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

Rejestracja potrzeb P.S.M. wygląda następująco:

rok	1977	1980	30.VI.1982
ilość oczekujących członków	1.922	1.966	3.916
ilość oczekujących kandydatów	9.540	16.518	15.814

W ilości 15.814 kandydatów jest 9.785 kandydatów pełnoletnich, wśród których 2.050 posiada pełny wkład mieszkaniowy.

Od lipca 1978 roku rejestracją kandydatów Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęto rejon sąsiednich miast i gmin.

Realizacja budownictwa mieszkaniowego w ostatnich latach wygląda następująco:

rok	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982 p.r.
mieszkań	226	364	530	250	439	572	518

Zestawienie ilości mieszkań realizowanych w ostatnich latach pozwala zauważyć, że jesteśmy w czołówce krajowej, jeżeli chodzi o liczbę mieszkań oddawanych do użytku oscylującą w ilości około 10 mieszkań na 1.000 mieszkańców. Nie zmienia to faktu że potrzeby mieszkaniowe nie maleją, lecz przeciwnie kolejka oczekujących na mieszkanie wydłuża się i jej przyrost jest niewspółmiernie duży w stosunku do przyrostu mieszkań.

Istotną przyczyną tego faktu jest niewątpliwie, między innymi, dążność do poprawy warunków zamieszkania, przy szybko narastającym procesie niszczenia się starych, nie remontowanych i nie modernizowanych budynków oraz polityka limitowania przydziałów mieszkań, której skutkiem jest, że nowe mieszkania otrzymują nie tylko mieszkańcy Pruszkowa.

Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoliła na koncentrację budownictwa mieszkaniowego na dużym placu budowy, jakim jest osiedle „Nowa Wieś”. Takie rozwiązanie jest korzystne zarówno dla wykonawcy jak i dla inwestora, gdyż umożliwia lepsze przygotowanie procesów inwestycyjnych, efektywniejszą realizację zadań i stwarza możliwość kompleksowego uporządkowania i zagospodarowania terenu.

Budowa tego, do chwili obecnej największego osiedla w Pruszkowie, jest kontynuacją urbanistycznego porządkowania rejonu śródmieścia. Należy przypomnieć, że wstępny plan budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego na lata 1976—80 zakładał wykonanie efektów w ilości 780 mieszkań w osiedlach „Wyględówek”, „XX-lecia”, „Jedności Robotniczej” i „Ceglane”. Efekty na osiedlu „Nowa Wieś” planowane były po roku 1980.

Plan ten został w 1976 r. skorygowany i zatwierdzony na poziomie ponad 3.000 mieszkań z uwzględnieniem przyśpieszonej realizacji osiedla „Nowa Wieś” z efektami już w 1977 roku.

W rezultacie, w roku 1978 zrealizowano w ramach osiedla „Jedności Robotniczej” 1 budynek, w wyniku „dogęszczenia” osiedla „Wyględówek” 2 budynki w miejsce projektowanych garaży oraz w ramach przyśpieszenia osiedla „Nowa Wieś” 425 mieszkań. W roku 1979 odano wprawdzie tylko 250 mieszkań lecz przygotowano w tym roku 847 mieszkań w stanie surowym. Od tej pory budownictwo realizowano wyłącznie na osiedlu „Nowa Wieś”.

Nie rozpoczęto realizacji osiedla „Ceglane” przygotowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Rzemieślnik”, która w międzyczasie rozwiązała się a członków tej Spółdzielni przejęła Pruszkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, wraz z zadaniem inwestycyjnym do dalszej realizacji.

Dla osób przekwaterowanych z wywłaszczonych posesji oraz innych rozbiórek z tytułu potrzeb inwestycyjnych i zagrożeń w okresie lat 1976—1982 przeznaczono 845 mieszkań.

Celem zabezpieczenia terenów pod budownictwo wielorodzinne do tychczas wywłaszczono:

na osiedlu „Nowa Wieś” część „B”	— 55 nieruchomości
na osiedlu „Ceglane”	— 59 nieruchomości

Na osiedlu „Ceglane” pozostało jeszcze 11 nieruchomości niewywłaszczonych. Osiedle przewidziane jest do rozpoczęcia w 1983 roku, trwają wywłaszczenia i rozbiórkę rozpoczęte w latach 1978—80. Teren w ok. 80% przejęto na rzecz Skarbu Państwa i w znacznej mierze dokonano rozbiórek.

Przejęcie terenów w części „B” osiedla „Nowa Wieś” zaawansowane jest pod potrzeby stanów surowych 1983 r.

Potrzeby w zakresie wykwaterowań inwestycyjnych na przygotowanych terenach wynoszą:

„Nowa Wieś” część „A” zakończenie	— 16 mieszkań
„Nowa Wieś” część „B”	— 126 mieszkań
„Ceglane”	— 26 mieszkań
„Jedności Robotniczej” (budynek ZE Żerań)	— 10 mieszkań

Dla zrealizowania planu budownictwa mieszkaniowego niezbędne było podjęcie rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej. Budowa osiedla „Nowa Wieś” podzielona została na dwie części „A” i „B”. Część „A” znajduje się w końcowej fazie realizacji programu mieszkaniowego.

Projektowane jest powiększenie obszaru zabudowy o 3 budynki mieszkalne w rejonie zbiegu ulicy Bolesława Prusa z ul. Działkową i zakończenie programu mieszkaniowego części „A” w 1985 roku. Uzasadnione niezadowolenie mieszkańców osiedla wywołuje niedosyt usług podstawowych, których realizacja nie nadąża za programem mieszkaniowym.

Ostatnio zarysowała się możliwość przyśpieszenia realizacji obiektów usługowych dzięki opracowaniu i przygotowaniu przez wykonawcę MPBU technologii dla produkcji własnej prefabrykatów mających zastosowanie w obiektach usługowych.

Program realizacji obiektów usługowych przedstawia się następująco:

przedszkole	obiekt 55 rozpoczęcie w 1982 r. zakończ. VIII.1984
szkoła	obiekt 57 rozpoczęcie w 1981 r. zakończ. VII. 1985
żłobek	obiekt 56 rozpoczęcie w 1984 r. zakończ. VII. 1986
przedszkole	obiekt 59 rozpoczęcie w 1984 r. zakończ. VI. 1986
pawilon handl.	obiekt 61 rozpoczęcie w 1983 r. zakończ. XII. 1985

W części „B” osiedla „Nowa Wieś” przewiduje się rozpoczęcie 1 zadania w ilości 192 mieszkań w 1982 r. i zakończenie tego zadania we wrześniu 1985 roku.

Zadanie 2 o 222 mieszkaniach rozpoczęte zostanie w połowie 1983 roku i zakończone w październiku 1985 roku.

Zadanie 4 o 348 mieszkaniach ma być rozpoczęte w czerwcu 1984 roku i zakończone w grudniu 1986 r.

Program usługowy części „B” obejmuje:

żłobek	obiekt 18 projekt. rozp. IX.1984 r. zakończ. VII.1986
szkoła	obiekt 19 projekt. rozp. IX.1985 r. zakończ. VII.1987
pawilon handl.	obiekt 16 projekt. rozp. XI.1982 r. zakończ. III. 1985
pawilon handl.	obiekt 17 projekt. rozp. X. 1985 r. zakończ. X. 1987
prych. zdrowia	obiekt 20 projekt. rozp. VI.1984 r. zakończ. VII.1986

Program ten nie wyczerpuje pełnego programu usługowego osiedla lecz stanowi minimum niezbędne dla zaspokojenia najpilniejszych potrzeb mieszkańców.

Rozszerzony program mieszkaniowy części „B” w ilości 274 mieszkań projektowany jest do rozpoczęcia jeszcze w roku bieżącym i zakończenia w marcu 1985 roku.

W parterach budynków mieszkalnych rozszerzonego programu projektuje się bogaty zestaw usługowy na powierzchni użytkowej wynoszącej ponad 5500 m<sup>2</sup>. Znajdą tutaj miejsce między innymi bar, kawiarnia, cukiernia, agencja PKO oraz różnych branż sklepy i punkty usługowe. Program usługowy zaprojektowany będzie również w pawilonach wielosegmentowych wolnostojących, możliwych do realizacji sposobem gospodarczym.

Do rozpoczęcia we wrześniu 1983 przewidziane jest osiedle „Ceglane”. Realizacja tego osiedla ma trwać do końca 1986 roku.

Dla Zespołu Elektrociepłowni projektowany jest budynek mieszkalny o 45 mieszkaniach w osiedlu „Jedności Robotniczej” przy ul. Armii Ludowej. Planowany termin rozpoczęcia kwiecień 1983 rok, zakończenie w październiku 1984 roku.

Przy ul. Akacjowej w pobliżu osiedla „Nowa Wieś” zaprojektowany został zespół zabudowy mieszkaniowej, w którym przewiduje się budowę 100 mieszkań dla potrzeb gospodarki komunalnej i mieszkaniowej tzw. „budownictwo komunalne” oraz 192 mieszkań dla zakładów pracy. Rozpoczęcie tego zespołu planuje się w roku 1984, a zakończenie w 1987 roku. Obecnie przygotowywane są założenia techniczno-ekonomiczne.

Przygotowuje się również dokumentację na zabudowę plombową w ul. Drzymały dla potrzeb Pruszkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zainteresowanie takim budownictwem wyraziła ostatnio Dyrekcja ZNTK, dla której opracowuje się odpowiednią informację o terenie. Równocześnie dokonywana jest analiza dostępności dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego następnych terenów, przewidzianych w planach miejscowych pod takie budownictwo.

W ramach tego tematu opracowano koncepcję programowo-przestrzenną możliwości zabudowy Gąsina oraz koncepcję zagospodarowania przestrzennego tzw. osiedla „Bolesława Prusa” między ul. B. Prusa, Plantową i Brzozową. To ostatnie osiedle można będzie kontynuować na obszarze gminy Michałowice za ulicą Brzozową.

Dzieląc na etapy, można w tym rejonie uzyskać w I etapie na obszarze m. Pruszkowa 952 mieszkań, w II etapie poza obszarem miasta na osiedlu nazwanym roboczo „Książąt Mazowieckich” od projektowanej tam trasy komunikacyjnej o tej nazwie — 616 mieszkań i w III etapie osiedla „Książąt Mazowieckich” — 606 mieszkań.

Należałoby przyspieszyć projektowanie tego osiedla, tak aby w 1984 roku można było rozpocząć realizację z możliwością pierwszych efektów w 1985 roku.

Przebudowę Gąsina z uwagi na wysoki stosunkowo koszt uzbrojenia terenów narazie przesunięto na dalsze lata.

Opracowane zostaną narazie wytyczne dla prowadzenia właściwej polityki inwestycyjnej na obszarze między ul. Promyka i rzeką Utratą, przewidzianym do zabudowy niskiej i głównie jednorodzinnej. Wobec narastającego zainteresowania budownictwem mieszkaniowym zakładów pracy, określono dla potrzeb tego budownictwa obszar około 6,7 ha na Bąkach zawarty między ulicami Konotopską, Gałczyńskiego, Stuzienną i Broniewskiego.

Jest to obszar terenu częściowo stanowiącego własność Skarbu Państwa o niskich wartościach glebowych. Nie objęto programem zainwestowania miejskiego terenów tej dzielnicy o dobrych walorach rolniczych oprotestowanych w swoim czasie przez użytkowników gleb, a położonych bardziej na północ.

## **BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE**

Budownictwo jednorodzinne realizowane jest w mieście poprzez Pruszkowską Spółdzielnię Mieszkaniową w postaci segmentów bliźniaczych lub szeregowych w zespole zabudowy jednorodzinnej „Ostoja”. Segmenty te są wykonywane w stanie surowym zamkniętym i przekazywane przyszłym użytkownikom do ukończenia.



## Przebieg dotychczasowej realizacji w latach 1978—1982:

1. Zakład Remontowo-Budowlany PSM	— 74
2. Spółdzielnia Budownictwa Jednorodzinnego	— 42

116

Plan na lata 1983—85 przewiduje dalsze wykonanie 145 segmentów. Wdrożenie Ustawy o terenach budownictwa jednorodzinnego w miastach i osiedlach (z dnia 6.VII.1972 r.) pozwoliło na podział terenów na Malichach i Żbikowie i znaczne zaktywizowanie budownictwa ze środków ludności. Działki przejęte z Ustawy na rzecz Skarbu Państwa zostały praktycznie rozdysponowane.

Na terenie miasta działa również jedno Spółdzielcze Zrzeszenie Budownictwa Jednorodzinnego „Kadra” przy NIK w Warszawie, które decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy otrzymało 42 działki na Malichach.

Realizacja budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w latach 1976—1982:

Budownictwo PSM i SBJ	— 116
Budownictwo ludności	— 197

Razem — 313

W ostatnich latach po wdrożeniu wspomnianej Ustawy wydawano przeciętnie ok. 67 pozwoleń rocznie, co stanowi swoisty rekord nie notowany w powojennych dziejach miasta. Ocenia się, że w budowie znajduje się obecnie około 150 budynków.

Tereny budownictwa jednorodzinnego posiadają opracowaną dokumentację na urządzenia podziemne i drogi.

Niezmiernie pilną sprawą jest znalezienie wykonawcy na uzbrojenie terenów budownictwa jednorodzinnego, szczególnie na Żbikowie, gdzie działki są małe i pilnie trzeba przynajmniej jedno z urządzeń np. wodociąg doprowadzić do osiedla wobec narastającego procesu przekazywania budynków do użytkowania.

Czynnikiem poważnie hamującym tempo budownictwa jednorodzinnego jest niedosyt materiałów budowlanych.

Zapotrzebowania są pokrywane w ok. 60%, a w cemencie ok. 25%.

## BUDOWNICTWO TOWARZYSZĄCE

Z zadań towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu zrealizowano w latach 1976—1982:

- dwa przedszkola, na osiedlu „Wyględówek” i Żbikowie
- rozpoczęto z dwuletnim opóźnieniem szkołę w osiedlu „Nowa Wieś”
- adaptowano przedszkole przy ul. Sadowej
- wykonano żłobek w osiedlu Parkowe
- wykonano 3 kładki nad torami P.K.P.
- rozpoczęto pawilon szpitalny na Wrzesinie
- wykonano 7 pawilonów rzemieślniczych przy ul. Kraszewskiego
- rozpoczęto rozbudowę oczyszczalni ścieków
- dokonano rozbudowy i modernizacji sieci ciepłej dla os. „Nowa Wieś”
- rozpoczęto rozbudowę mocy ciepłych EC Pruszków I.

Program realizacji obiektów towarzyszących i innych usługowych realizowanych w skali potrzeb miasta przedstawia się następująco: Pawilon handlowy przy ul. 17-go Stycznia niezbędny w związku z bu-

dową osiedla „Ceglane”, rozpoczęty w 1981 roku ma być ukończony w czerwcu 1983 roku.

Szkoła przy ul. 17-go Stycznia — przewidywane rozpoczęcie w 1984 r. i zakończenie w sierpniu 1986 roku.

Pawilon szpitalny na Wrzesinie przewidziany jest do ukończenia w grudniu 1985 roku.

Dworzec WKD ukończony powinien zostać w pierwszym półroczu 1983 roku, wraz z niezbędnym przyłączem wodociągowo-kanalizacyjnym.



*Pamiętkowy czołg — miejsce spotkań zakochanych*

Od momentu wprowadzenia w mieście zcentralizowanych urządzeń komunalnych, ciepłowni, oczyszczalni ścieków oraz wodociągu centralnego, zachodzi konieczność stałej troski o utrzymanie w należyтым stanie miejskiej infrastruktury technicznej oraz jej rozbudowę umożliwiającą realizację planów społeczno-gospodarczych i przestrzennych związanych z powstawaniem nowych obiektów kubaturowych.

Urządzenia te permanentnie determinują możliwość rozbudowy miasta, dlatego niezbędna jest działalność gospodarcza zmierzająca do

systematycznej rozbudowy urządzeń komunalnych i tak podjęte najistotniejsze w tej mierze działania to:

- rozbudowa EC Pruszków I przy ul. Waryńskiego
- rozbudowa oczyszczalni ścieków II etap (12 tys. m<sup>3</sup>). Zakończenie projektowane w 1983 roku. W przygotowaniu III etap rozbudowy oczyszczalni w latach 1984—1990.
- niezbędny dla obsługi nowoprojektowanych jednostek osiedleńczych rozwój układów sieciowych.

Poważnemu ograniczeniu może ulec rozwój budownictwa indywidualnego ze środków ludności na skutek braku działek budowlanych będących w dyspozycji Naczelnika Miasta.

Do chwili obecnej nie został załatwiony adresowany do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w roku 1980 wniosek o zmianę granic administracyjnych miasta, która to zmiana umożliwiłaby włączenie w obręb miasta znacznego areału gruntów państwowych graniczących z istniejącymi osiedlami na Ostoi i w Malichach.

Szukając rezerw pod rozwój budownictwa jednorodzinnego Naczelnik Miasta zlecił w b.r. do Biura Planowania Rozwoju Warszawy opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej dla obszaru Tworek zawartego między ulicami Al. Wojska Polskiego, Boh. Warszawy, Grunwaldzką i torami WKD w rejonie Tworek.

Nie wiadomo jeszcze obecnie jaka będzie możliwość dysponowania tymi terenami wobec utraty skuteczności działania Ustawy z 6 lipca 1972 roku.

Obecnie uwaga winna być skoncentrowana na uzbrojeniu terenów budownictwa jednorodzinnego, zarówno na Malichach jak i na Żbikowie.

Przedstawiony program inwestycyjny opracowany został na podstawie materiałów przygotowanych przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Warszawa-Południe, należy wyjaśnić, że nie jest on planem zatwierdzonym i przeznaczonym do realizacji. Jest to ostatnia wersja negocjowanego jeszcze programu, który stanowi spis niezbędnego minimum zadań inwestycyjnych, nie mających w pełni zabezpieczenia w wykonawstwie. Intencją Naczelnika Miasta jest przynajmniej ten program zrealizować w jaknajkrótszym czasie.

Główne zadania stojące przed nami w dziedzinie dalszego rozwoju mieszkalnictwa w mieście to:

- zapewnienie wykorzystania pełnych mocy przerobowych MPBU wynoszących około 25 tys. m<sup>2</sup> p.u.m. co daje około 500 mieszkań rocznie,
- wykorzystanie wszelkich innych inicjatyw i możliwości przerobowych inwestorów zakładowych w kierunku rozwoju budownictwa mieszkaniowego siłami innych przedsiębiorstw,
- wyprzedzające przygotowanie nowych terenów pod rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- niezbędny rozwój infrastruktury technicznej dla utrzymania tempa rozwoju mieszkalnictwa, zarówno w źródłach jak i w urządzeniach sieciowych,
- troska o harmonijny rozwój osiedli wraz z kompletem niezbędnych usług podstawowych.

**STANISŁAW RACHOCKI**