



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

**BUDOWA MIAST ZWARTYCH
I PRZECIWDZIAŁANIE ROZLEWANIU SIĘ ZABUDOWY**

**CELEM PREZENTACJI JEST PRZEDSTAWIENIE PROBLEMATYKI
ZWIĄZANEJ Z BUDOWĄ MIAST ZWARTYCH.**

**KONCEPCJE MIAST ZWARTYCH WYKSZTAŁCIŁY SIĘ
JAKO SPOSÓB PRZECIWDZIAŁANIA ROZLEWANIU SIĘ ZABUDOWY.**

**O ZALETACH STRUKTURY MIAST ZWARTYCH DECYDUJE EKONOMIKA ROZWIĄZAŃ
TAK W KOSZTACH BUDOWY JAK I UŻYTKOWANIA.**

**1 *MIASTO ZWARTE. COMPACT CITY* JAKO FORMUŁA PRZECIWDZIAŁANIA
ROZLEWANIU SIĘ ZABUDOWY**

2 TŁO HISTORYCZNE

2.1 BŁĘDY MODERNISTYCZNEJ DOKTRYNY URBANISTYCZNEJ

2.2 TWÓRCZA KRYTYKA

3 *COMPACT CITY* PO POLSKU

3.1 STARE MIASTO W GŁOGOWIE

3.2 MIASTECZKO WILANÓW

4 PODSUMOWANIE

ROZWÓJ OPARTY O INTENSYWNE I ZBLIŻONE STRUKTURY PRZESTRZENNE	OBSZARY URBANISTYCZNE POWIĄZANE SYSTEMAMI TRANSPORTU PUBLICZNEGO	DOSTĘPNOŚĆ DO LOKALNYCH USŁUG I MIEJSC PRACY
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intensywne użytkowanie terenów miejskich ✓ Aglomeracje miejskie są zbliżone lub sąsiadują ze sobą ✓ Jest wyraźna różnica pomiędzy terenami zurbanizowanymi i użytkowymi rolniczo ✓ Przestrzenie publiczne są bezpieczne 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Efektywne użytkowanie terenów zurbanizowanych ✓ Systemy transportu publicznego ułatwiają mobilność w obszarach zurbanizowanych 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zmieszane formy użytkowania terenu ✓ Większość mieszkańców ma dostęp do usług lokalnych na piechotę lub przy pomocy transportu lokalnego

Definicja miasta zwartego przedstawiona w materiałach OECD sprowadza się do trzech postulatów dotyczących intensywności zagospodarowania i bliskości proponowanych struktur, preferencji transportu publicznego i dobrej dostępności do usług i miejsc pracy
[OECD, 2012, s.30]

Lord Richard Rogers of Riverside (Rogers Stirk Harbour +Partners) COMPACT CITY. MIASTO ZWARTE

- 1. zwarte i policentryczne (*Compact and polycentric*)**
- 2. dobrze powiązane (*Well connected*)**
- 3. wielofunkcyjne (*Multifunctional*)**
- 4. społecznie całościowe (*Social inclusive*)**
- 5. odpowiedzialne wobec środowiska (*Environmentally responsible*)**
- 6. wspierające dobre projekty (*Supportive of good design*)**
- 7. sprawiedliwe (*Just*)**

1. zwarte i policentryczne (*Compact and polycentric*)

Zwartość rozumiana jest tu poprzez decyzję zagospodarowywania w pierwszej kolejności przestrzeni zaniedbanych, *brownfields*, intensyfikacji użytkowania przestrzeni, wymiany jej funkcji i formy dla bardziej ekonomicznego użytkowania, wspomaganie procesów modernizacji i rewitalizacji obszarów.

Policentryczność jest realnym postulatem wspomaganie zróżnicowania przestrzeni i ekonomiki jej użytkowania z punktu widzenia realiów dostępności i pojemności przestrzeni.

2. dobrze powiązane (*Well connected*)

Takie miasto sprzyja ruchowi pieszemu i rozwija transport publiczny

3. wielofunkcyjne (*Multifunctional*)

Takie miasto oferuje różnorodność funkcji (życie, praca, wypoczynek)

4. społecznie całościowe (*Social inclusive*)

To miasto tak dla biednych jak i dla bogatych

5. odpowiedzialne wobec środowiska (*Environmentally responsible*)

To oczywisty postulat odpowiedzialności środowiskowej.

6. wspierające dobre projekty (*Supportive of good design*)

Takie miasto zbudować można tylko w oparciu o dobrej klasy architekturę, urbanistykę i dobre decyzje planistyczne

7. sprawiedliwe (*Just*)

Czyli miasto nie tylko sprawiedliwe ale i bezpieczne oraz redukujące nierówność

S. Salat i L. Bourdic w *Urban Complexity, Efficiency and Resilience* [Salat, Bourdic, 2012, ss. 25-44] twierdzą, że miasto o intensywności zwiększonej 4 razy potrzebuje 4 razy mniejszego terenu i 16 razy mniejszej infrastruktury! To oczywiście generuje oszczędność kolejnych kosztów tak dla mieszkańców jak i gminy czy środowiska.

PRZYKŁAD POLSKI

Dwukrotnie wyższe koszty powodowane wyłącznie brakiem planowania

Koszt budowy pełnej infrastruktury technicznej (dane A. Olbrysz):

- ✓ Kępa Zawadowska (174 ha) zabudowa chaotyczna
 - **ok. 120 tys. zł/dom**
- ✓ projekt osiedla modelowego zwartej zabudowy (176,29 ha)
 - **ok. 61 tys. zł/dom**

PORÓWNANIE ZAGOSPODAROWANIA TEJ SAMEJ POWIERZCHNI

BOBROWIEC 384 DOMY 1,1 domów/ha



LONDYN 16 000 DOMY 44 domów/ha



URBANIZACJA PLANOWANA



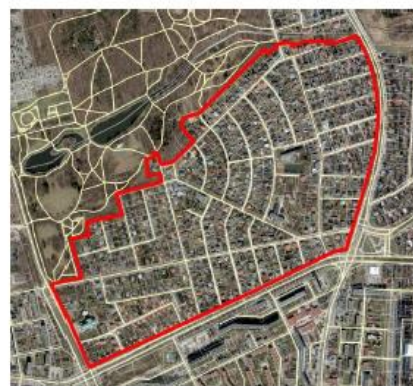
Osiedla Wycieczkowa-Kryształowa/Rogi

6.4 mln zł. 100ha/rok

Roczne wpływy do budżetu gminy
(100% realizacji inwestycji)

11 budynków / ha

Średnie liczbę budynków na 1 ha



Osiedle Julianów

770 tys. zł/ha

Średnie koszty urbanizacji
terenów poniesione przez miasto

10-40 lat

Tempo urbanizacji w zależności
od liczby Deweloperów

URBANIZACJA NIEPLANOWANA



Okolice Mieszek

460 tys. zł/ha

Średnie koszty urbanizacji
terenów poniesione przez miasto

40-60 lat

Tempo urbanizacji terenu

3 budynki / ha

Liczba budynków na 1 ha

1.7 mln zł. 100ha/rok

Roczne wpływy do budżetu gminy
(100% realizacji inwestycji)

Reguły dla wdrożenia zasad miasta zwartego w obecnych uwarunkowaniach:

- rozbudowa sieci transportu publicznego oraz wspieranie rozwoju aktywnej i bezpiecznej strefy pieszej w rejonie przystanków komunikacji zbiorowej,
- wzmocnianie policentryczności (wiele funkcji, powiązania),
- scalanie gruntów i ujednoczenie typologii własności z punktu widzenia jej dostępności, użytkowania i konserwacji,
- intensyfikacja wykorzystania terenu (wymiana formy, funkcji, rewitalizacja, rekompozycja pasów dróg tranzytu),
- stosowanie planu regulacyjnego jako formuły uzupełniającej MPZP i sprzyjającej tradycyjnej tkance ulic, placów i kwartałów zabudowy,
- dla danego obszaru:
 - ✓ siatka ruchu o odpowiedniej intensywności powiązań
 - ✓ zabudowa preferencyjnie w linii zabudowy ulicy, wzmocniająca klarowność relacji przestrzeni publicznej i prywatnej,
 - ✓ różnorodność funkcji we wszystkich skalach zagospodarowania; preferencja usług w parterze
- uzupełniające mechanizmy prawne,

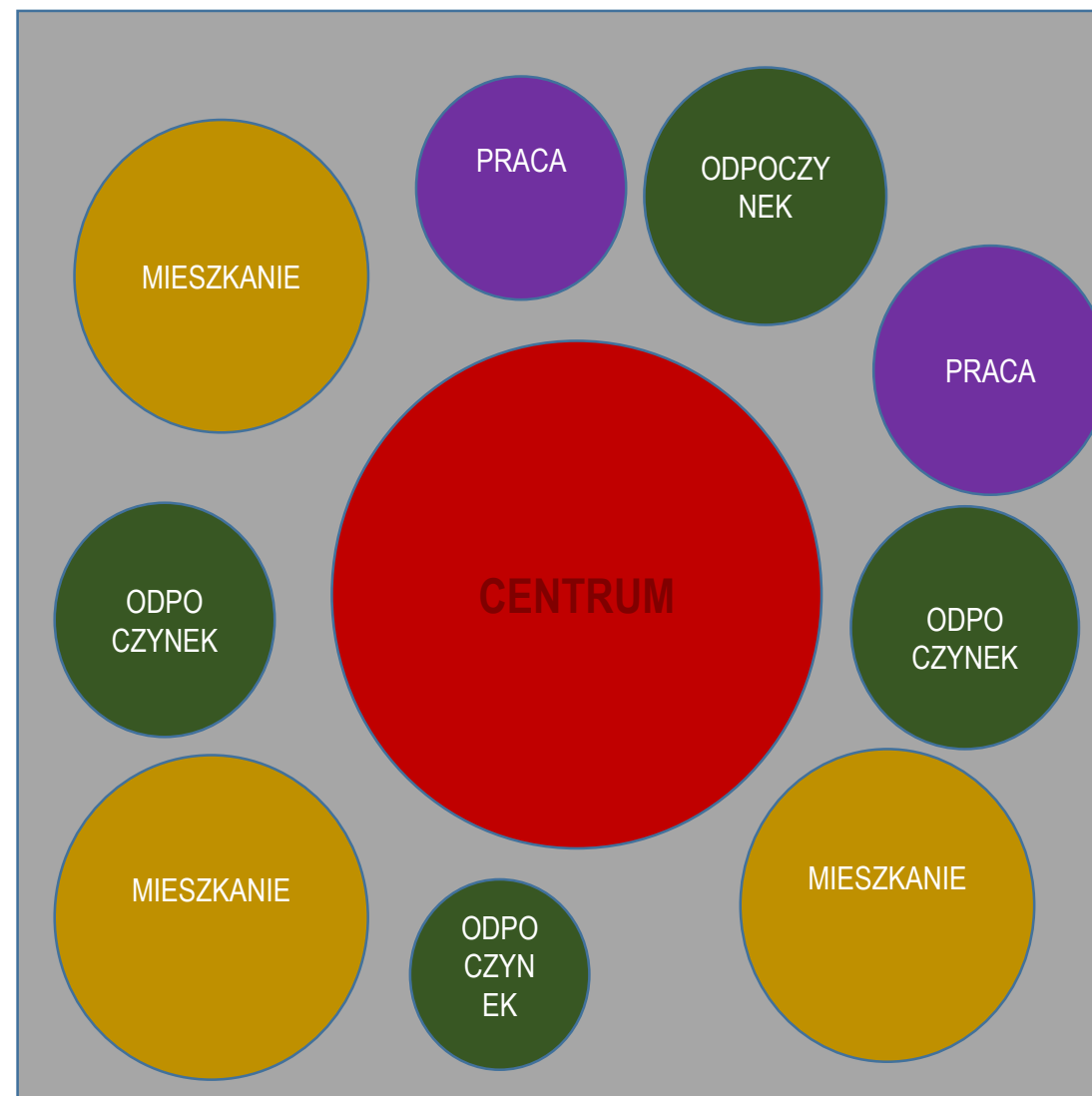
Sytuację wdrażania idei miasta zwartego w Polsce podsumowuje raport OECD z 2011 roku zatytułowany Compact City Policies. A Comparative Assessment, [OECD, 2012] gdzie stwierdzono na podstawie raportu [OECD, 2011]: *Poland does not have compact city policies (...).*

Podsumowanie modernizmu, jego idei oraz osiągnięć w zakresie budowy miast i tworzenia środowiska życia:

- 1. strefy funkcjonalne: mieszkanie, praca, odpoczynek, komunikacja**
- 2. uwolnienie formy zabudowy – „gra brył w świetle” w urbanistyce**
- 3. linie brył i linie poruszania się – różne; brak czytelności**
- 4. nieludzka skala brył i brak miejsc dla właściwych skal społecznych**
- 5. brak poczucia bezpieczeństwa**
- 6. samochód – geometria, intensywność, tranzyt**
- 7. kwartał zabudowy – osiedle – sektor zabudowy**
- 8. wydzielanie funkcji, bryłowa autonomia funkcji**
- 9. przestrzeń publiczna – rozerwanie ciągłości**
- 10. problem z konserwacją i utrzymaniem budynków i przestrzeni otwartych**

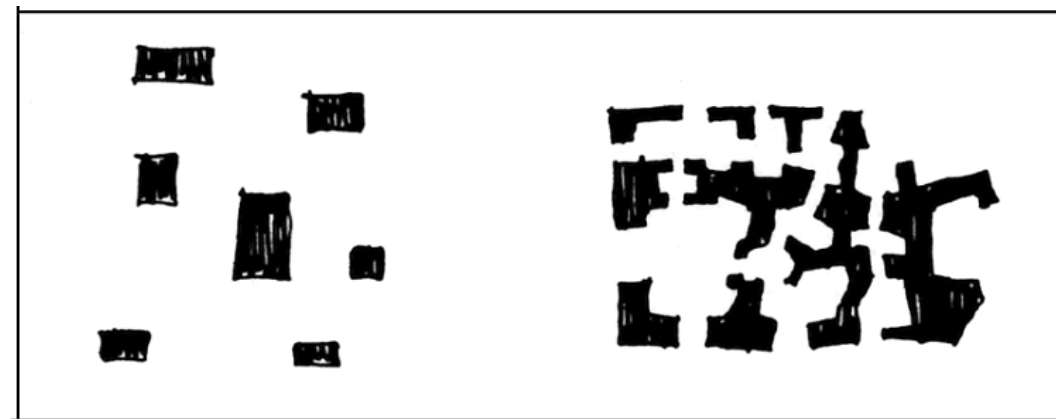
1. strefy funkcjonalne: mieszkanie, praca, odpoczynek, komunikacja

Postulat podziału na osobne strefy funkcjonalne związane z zamieszkiwaniem, pracą i odpoczynkiem spowodowały, że komunikacja rozumiana jako podrzędne i konieczne narzędzie poruszania się pomiędzy tymi strefami stała się strefą dominującą, generującą rozerwanie przestrzeni zurbanizowanej i jej podporządkowanie zagadnieniom komunikacji tranzytowej.



2. uwolnienie formy zabudowy – „gra brył w świetle” w urbanistyce

Modernizm zaproponował skrajnie różne - w porównaniu do tradycyjnej przestrzeni miasta - zagospodarowanie przestrzeni. Nie tylko architektura stała się „mądrą grą brył w świetle”, ale również miast przestały być traktowane jako kompozycja ulic, placów i kwartałów, a stały się rozdwojoną kompozycją wolnostojących brył z jednej strony i niespójnym z nią labiryntowym systemem dojazdów z drugiej.

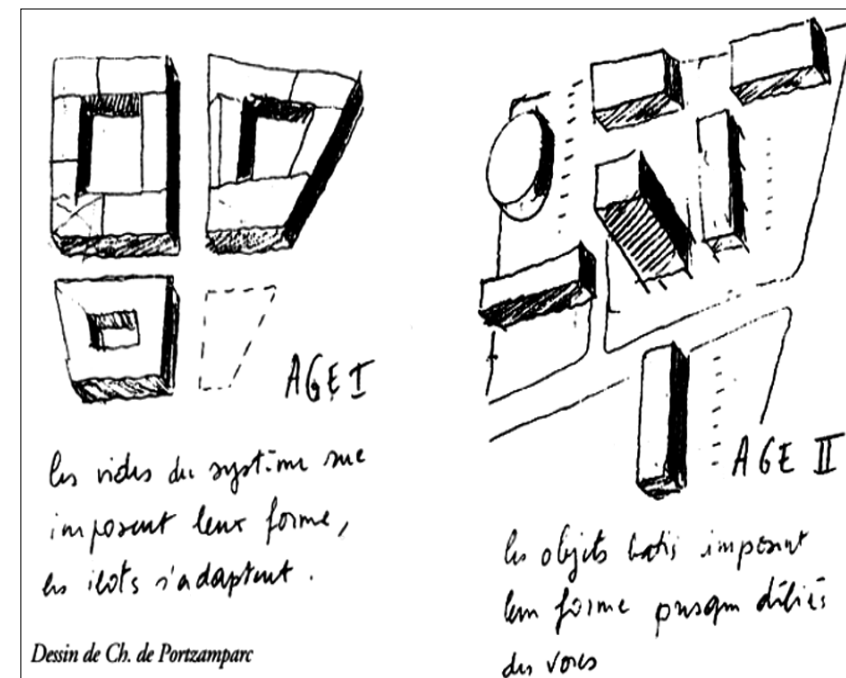


Przestrzeń pozytywowa, przestrzeń negatywowa
(źródło: Alexander, Ishikawa, Silverstein, 1977, *Budynki, które kreują negatywową, zbywającą przestrzeń (...) budynki, które kreują pozytywową, zewnętrzną przestrzeń*, s. 518]

Porównanie negatywowej przestrzeni wolnostojących brył i pozytywowej, tradycyjnej tkanki wytwarzającej konkretne wnętrza pomiędzy zabudową.

3. linie brył i linie poruszania się – różne; brak czytelności

Oznacza to w konsekwencji, że linie, płaszczyzny i kształty w przestrzeni wyznaczają co najmniej dwa różne systemy orientujące - wg brył i wg możliwości poruszania się, co sprawia podstawowe trudności orientujące i z definicji niejako określa brak przestrzennej czytelności.



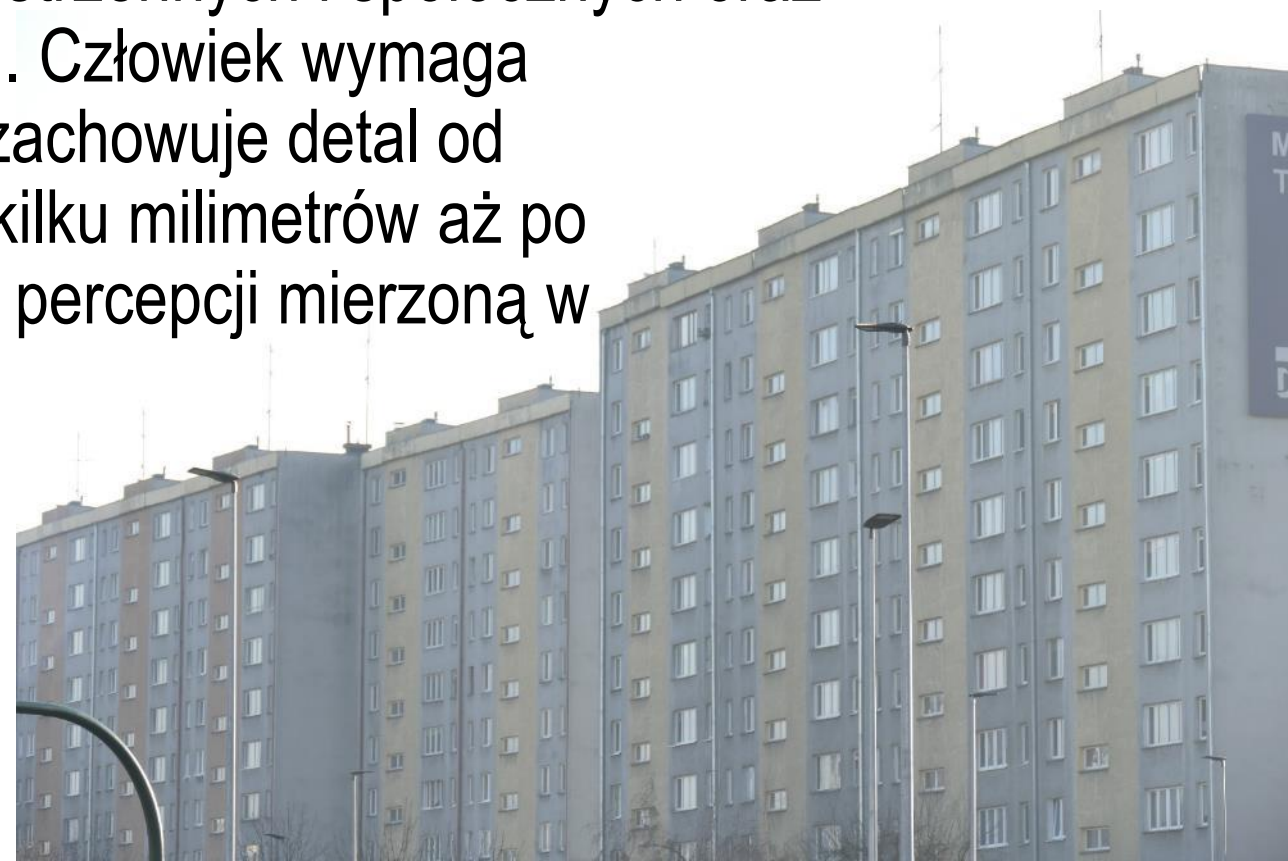
Ulice, place, kwartały w tradycyjnym mieście; miasto jako kompozycja wolnostojących brył (źródło: de Portzamparc, 1995, s. 5)

4. nieludzka skala brył i brak miejsc dla właściwych skal społecznych

Kolejną konsekwencją jest budowanie środowisk, które nie respektują naturalnej dla człowieka hierarchii skal przestrzennych i społecznych oraz zasad ich ciągłości. Człowiek wymaga przestrzeni, która zachowuje detal od najmniejszej skali kilku milimetrów aż po maksymalną skalę percepcji mierzoną w kilometrach.



fot. A. A. Kantarek





fot. A. A. Kantarek

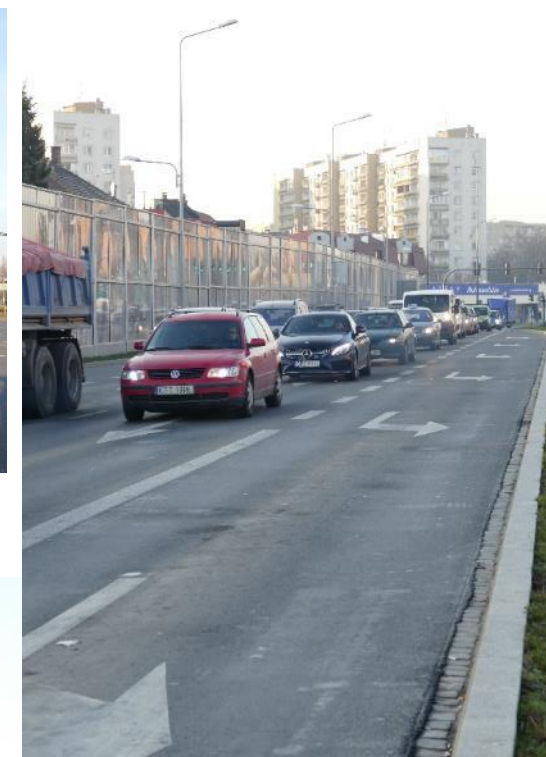


5. brak poczucia bezpieczeństwa

Niosło to - i niesie - brak poczucia bezpieczeństwa w przestrzeni tak poprzez przeskalowanie jak i poprzez brak dostatecznej, skupionej aktywności w rozproszonej przestrzeni.

6. samochód – geometria, intensywność, tranzyt

W rezultacie najłatwiej mierzalnymi elementami w przestrzeni zurbanizowanej stały się wymagania ruchu i pojazdów, stąd wymiarowanie przestrzeni zaczęło być zdominowane przez geometrię pojazdów oraz wymagań ich ruchu a również przez nadmierne akcentowane ruchy tranzytowe. A to wobec spójności lokalnych zespołów urbanistycznych okazało się zabójcze.



7. kwartał zabudowy – osiedle – sektor zabudowy

Przywiązanie do dużej skali i krytyka kwartału zabudowy jako podstawowego elementu struktury zurbanizowanej doprowadziło do powszechnego preferowania formy osiedla mieszkaniowego i tzw. dużego zespołu urbanistycznego, a od powstania koncepcji sektora zabudowy (superblock, Chandigar 1947, Brasilia 1956) określiło inną organizację przestrzenną miasta.

8. wydzielanie funkcji, bryłowa autonomia funkcji

Akcent położony na wolnostojącą bryłę jako podstawę realizacji architektury w środowisku miejskim doprowadził do położenia akcentu na izolację funkcji, co w rezultacie doprowadziło do uznania konieczności raczej izolacji funkcji w przestrzeni (także w przestrzeniach otwartych) niż ich łączenia, nakładania i ustalania synergicznych relacji.



9. przestrzeń publiczna – rozerwanie ciągłości

Dyktat komunikacji kołowej i systemów tranzytowych doprowadził do rozerwania ciągłości stref opartych na ruchach pieszych oraz do zniszczenia podstawowych relacji w obrębie przestrzeni sąsiedzkich i przydomowych.



10. problem z konserwacją i utrzymaniem budynków i przestrzeni otwartych

Kompozycja rozległych przestrzeni pozbawionych granic opiera się na konieczności włożenia dużego wysiłku w utrzymanie i konserwację tych przestrzeni. Nie jest to łatwe a w sytuacji polskich miast dodatkowo utrudnione poprzez brak odpowiedzialnych gospodarzy przestrzeni.



fot. A. A. Kantarek

- ✓ **U Thant** *Problemy ludzkiego środowiska (The problems of human environment)* 1969
- ✓ **Team 10, G. Cullen, R. Erskine**
modernistyczna postawa
humanistyczna
- ✓ **Jacobs J.** *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, New York, 1992
- ✓ **Rowe C., Koetter F.** *Collage City*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts, London, 1978
- ✓ **Venturi R.** *Complexity and Contradiction in architecture*, New York: The Museum of Modern Art Press, 1966
- ✓ **Venturi R., Scott Brown D., Izenour S.** *Learning from Las Vegas*, The MIT Press, Cambridge MA, 1972

CHRISTOPHER ALEXANDER

Amerykański teoretyk i architekt poszukujący teoretycznych podstaw dla formuły przestrzeni miejskiej zgodnej z naturalnymi potrzebami człowieka i społeczności.

Alexander Ch., Ishikawa S., Silverstein M. *A Pattern Language, Towns, Buildings, Construction*, Oxford University Press, New York, 1977

Alexander Ch., *The Nature of Order*, The Center of Environmental Structure, Berkeley, 2002-2005

zasady i wzory, na podstawie których należy konstruować przestrzeń przyjazną człowiekowi i odwołującą się do jego naturalnych uwarunkowań i mającą się stymulacji i generowania dobrych warunków życia człowieka i społeczności

NEW URBANISM, Kongres Nowej Urbanistyki CNU, 1993 Congress for the New Urbanism

<https://www.cnu.org/>

ANDRÉS DUANY, ELIZABETH PLATER-ZYBERK

rozwój urbanistyczny poprzez tworzenie tradycyjnych, sąsiedzkich środowisk, opartych o ruch pieszcy

10 postulatów dotyczących preferencji ruchu pieszego, generowania jego powiązań i zracjonalizowania systemów transportu, wielofunkcyjności i różnorodności funkcjonalnej, różnorodności zabudowy mieszkaniowej i budowania tradycyjnych struktur sąsiedzkich oraz zwiększenia intensywności użytkowania obszarów, respektowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz dotyczących zapewnienia wysokiej jakości życia a również wysokiej jakości architektury i rozwiązań urbanistycznych.

PETER CALTHROPE

idea siatki zespołów TOD

(Transit-Oriented Development)

TOD - wielofunkcyjny zespół zabudowy (mieszkania, handel, usługi, biura) zintegrowany w sąsiedztwo o przewadze ruchu pieszego i umieszczony w promieniu pół mili od stacji transportu publicznego.

ROBERT KRIER

Stadtraum, 1975

LEON KRIER

Architecture - Choice or Fate, 1998

Architektura wspólnoty, 2011

POSTMODERNIZM

powrót do miasta tradycyjnego - ulic, placów, kwartałów zabudowy i przestrzeni publicznej

różnorodność funkcji, ich bliskość i mała skala

wartość historii i miejsca, powrót do szacunku dla znaczeń w przestrzeni, do jej zawartości kulturowej i detalu,

respektowanie zasad percepcji przestrzeni na podstawie badań z zakresu urbanistyki i psychologii środowiskowej

GŁOGÓW

Miasto zniszczone w czasie wojny zostało rozebrane w latach 1945-1968. Podjęto także szereg decyzji nieodwracalnych z punktu widzenia zachowania całości układu historycznego.

Dopiero w latach 80tych („Szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego Centrum - Stare Miasto” z 1983.) rozpoczęto zabudowę obszaru historycznego. Pierwszy kwartał zabudowano wg historycznych parcelacji jeszcze przy częściowym użyciu systemu prefabrykacji WK-70 i z parkingiem podziemnym. Powstawały kolejne fragmenty miasta w postaci kwartałów zabudowy z przeważającą funkcją mieszkaniową; dopełniła się zabudowa również wokół Rynku. Kamienice mają zróżnicowany charakter formalny i funkcjonalny (także w strukturze mieszkaniowej - są i wiele i jednorodzinne).

Całość, dzięki zachowaniu istotnych postulatów zwartości formy i funkcji miasta, stanowi niespotykany w skali kraju współczesny zespół miejski ze standardowym środowiskiem zamieszkania oraz zakresem usług o szerokiej skali od usług podstawowych począwszy.

wg

<http://sit.glogow.pl/opracowania/Odbudowa%20Starego%20Miasta.pdf>

LOKALIZACJA

historyczne centrum miasta, które przejmuje funkcje centrum współczesnego miasta
fot. A. A. Kantarek



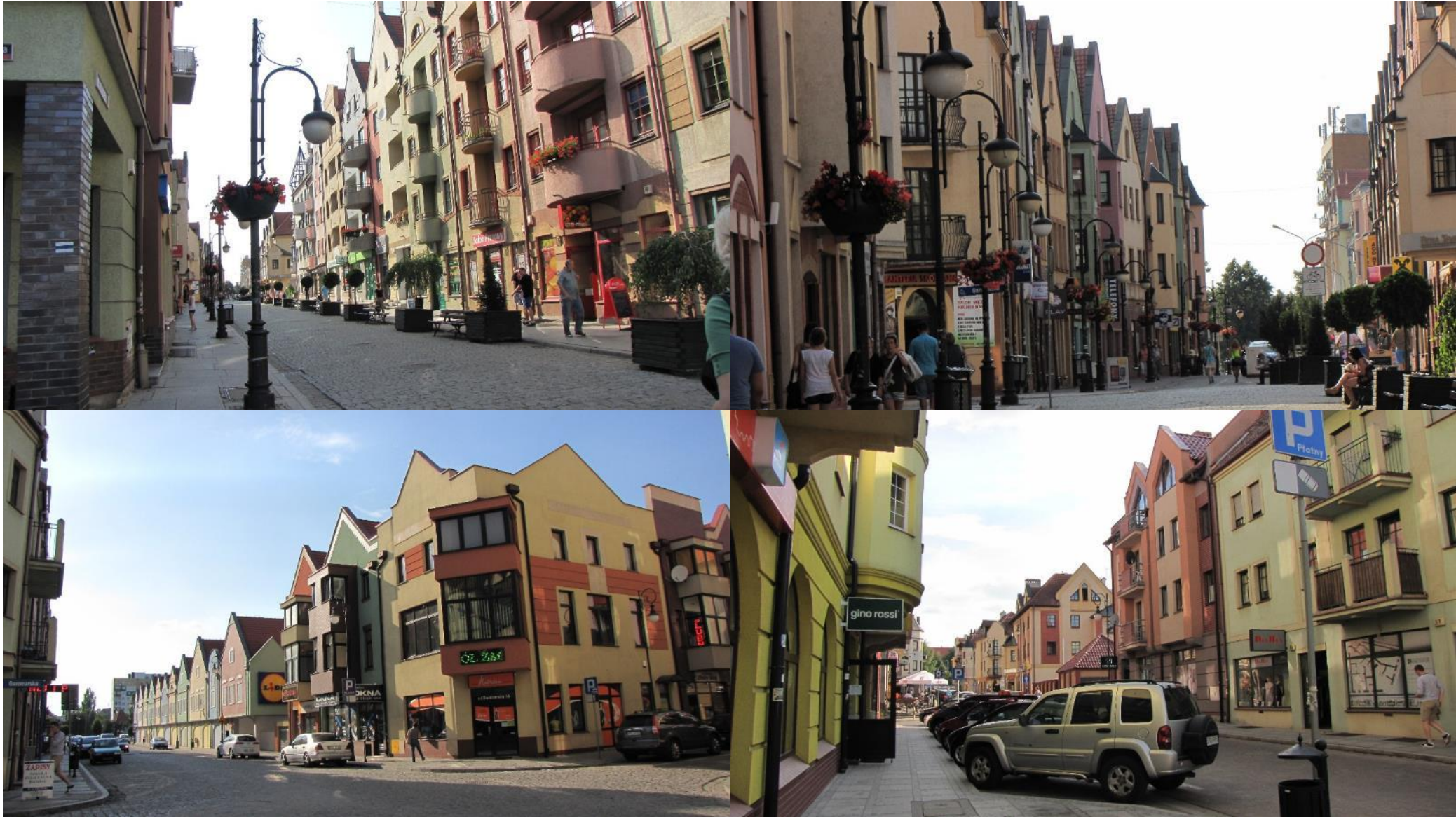
PIERZEJA ULICY

wypełniona linia zabudowy, kamienice na wąskich działkach
fot. A. A. Kantarek



ULICA

ulice pieszo-kołowe, piesze
fot. A. A. Kantarek



KWARTAŁ ZABUDOWY

zagospodarowanie wnętrza kwartału

fot. A. A. Kantarek



MIASTECZKO WILANÓW

Miasteczko Wilanów to nowe miasto, które powstaje od 2002 roku w bezpośrednim sąsiedztwie i w kompozycyjnej relacji z osią Zespołu pałacowo-parkowego Pałacu w Wilanowie. Autorem planu regulacyjnego jest arch. Guy Perry (Polnord SA). Całość jest planowana na ok. 30 tys. mieszkań i 20 tys. miejsc pracy.

Koncepcja całości zakłada ustalenie zasad planu regulacyjnego (wg wytycznych obowiązujących planów MPZP) i realizację poszczególnych fragmentów zespołu przez różnych projektantów i różne firmy wykonawcze. Zespół posiada pełną gamę usług i klasyczny dla miasta zwartej układ ulic, placów i kwartałów - z przeważającą funkcją mieszkaniową i usługami w części parteru.

Wg

https://pl.wikipedia.org/wiki/Miasteczko_Wilan%C3%B3w

















OSZCZĘDNOŚCI MIASTA ZWARTEGO

- oszczędności terenów - poprzez oferowanie intensywnych struktur dla kubatur i obszarów,
- oszczędności energii na transport - przez redukcję potrzeb transportowych (odległości, czas) oraz wzmacnianie transportu publicznego i jego oszczędnych form,
- oszczędność czasu i środków w aktywności użytkowników i koniecznej dla tego infrastruktury przez zmniejszenie dystansów, zmniejszenie ilości przejazdów, bardziej wydajne systemy transportu i powiązań funkcji,
- oszczędność konsumpcji surowców, produktów a także środków na konserwację oraz środków koniecznych na ochronę zdrowia i utrzymania właściwego poziomu zdrowego środowiska.

Z PUNKTU WIDZENIA POLITYKI GMIN WAŻNE JEST

TWORZENIE PLANÓW DLA ZWARTYCH STRUKTUR PRZESTRZENNYCH. OZNACZA TO:

- przyjęcie detalicznych założeń dotyczących realnej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę i konsekwentną ochronę terenów wyłączonych spod zabudowy w realizowanych zgodnych ze *Studium ...* planach *MPZP*,
- przyjęcie, zgodnego z logiką tworzenia systemów powiązań przestrzeni publicznych i realizacji inwestycji, etapowania wykonywania planów *MPZP* oraz pilnowania ich zgodności ze *Studium ...*,
- prowadzenie monitoringu relacji przestrzennych i czasowe uaktualnianie uprawnień (np. czasowo określone prawo do zabudowy),
- realizowanie opracowań studialnych dla lepszego określania uwarunkowań perspektywicznych i wariantowania, w tym np. planu możliwości zwiększenia intensywności zagospodarowania,
- uzupełnienie opracowania *MPZP* o program kompozycji funkcjonalno-przestrzennej zespołu,
- tworzenie wzorników urbanistycznych (na wzór Smart Code) oraz opracowań symulacyjnych przedstawiających możliwości szczegółowych rozwiązań w ramach ogólnych ustaleń przyjętych przez plany,
- poszukiwanie mechanizmów finansowych dla realizacji przestrzeni publicznych i ich utrzymanie.

*PLAN MOŻLIWOŚCI ZWIĘKSZENIA
INTENSYWNOŚCI
ZAGOSPODAROWANIA POWINIEN
WSKAZAĆ:*

- ✓ obszary możliwe do rewitalizacji w ramach istniejących zasobów i ich zalety,
- ✓ obszary możliwe do intensyfikacji i zróżnicowania funkcji i formy zabudowy wraz z katalogiem propozycji,
- ✓ sposoby neutralizacji lokalizacji funkcji uciążliwych

*PRAKTYCZNYMI SPOSOBAMI
INTENSYFIKACJI UŻYTKOWANIA
MOŻE BYĆ:*

- ✓ racjonalne uzupełnianie zabudowy osiedli mieszkaniowych,
- ✓ zwiększanie gabarytów budynków, nadbudowy, strychy,
- ✓ lokalizacja dodatkowych funkcji w istniejących przestrzeniach otwartych (tworzenie mikro przestrzeni społecznych dla rekreacji i sportu, racjonalizacja parkowania),
- ✓ rewitalizacja i zagospodarowanie terenów zaniedbanych