

# Jaka przestrzeń dla rozwoju lokalności?



dr inż. arch.

**GABRIELA REMBARZ**

architektka, urbanistka, Politechnika Gdańska

Podwórko-osiedle-dzielnica: wokół tej osi koncentruje się dziś dyskusja publiczna nad lokalnością i rozwojem miejskiej wspólnotowości. Te trzy elementy są zarazem najważniejszymi skalami budowania przestrzeni zamieszkania, od której zależy, czy mieszkamy „razem”, czy jedynie obok siebie. Czy wysoka jakość miejskiej przestrzeni powinna być przez nas traktowana bardziej jako luksus, czy przeciwnie – jako dobro pierwszej potrzeby? Dlaczego budowa lokalnej wspólnotowości wymaga kameralności i mozaikowości? Jak projektować dzielnice, w których dobrze będzie się żyło zarówno ośmio-, jak i osiemdziesięciolatkom?

## Dwa modele naprawy miast

Od lat 80. ubiegłego stulecia trwa nieprzerwanie fachowa debata urbanistyczna nad naprawą miasta, które utraciło z horyzontu ludzką skalę. Kryzys paliwowy lat 70. uwidoczniał wówczas w Europie Zachodniej ograniczenia prosamochodowego modelu rozwoju ośrodków miejskich. Uwypukliły się także błędy w modelach budownictwa socjalnego, promującego wyizolowane od miasta, wielkoskalarne, jednorodne społecznie i przestrzennie, socjalne dzielnice mieszkaniowe – tzw. blokowiska. Dostrzeżono również zagrożenia niekontrolowanej suburbanizacji. Od tego czasu dokonano fundamentalnej zmiany paradygmatu urbanistycznego, który został określony mianem „powrotu do miasta” (w Niemczech) czy „renesansu miast” (w Wielkiej Brytanii). Nowe założenia planowania, bazujące na docenieniu tradycyjnych cech miejskiej struktury, sprawnie wprowadzono do praktyki w państwach o silnej pozycji planistycznej sektora publicznego.

W krajach wiernych neoliberalnej doktrynie planowania (określanej w dekadach 80-90. jako tzw. *English relations*), podobnie jak w Polsce, zmiany dokonują się wolniej. Katalizują je umacniające się ruchy oddolne. Najbardziej znanym jest amerykański, ale działający międzynarodowo Kongres Nowego Urbanizmu, z którego wywodzi się kanadyjski ruch 8 80 Cities. Jego nazwa ilustruje fundamentalne przekonanie, że tam, gdzie wspólnie dobrze żyje się tak ośmio-, jak i osiemdziesięciolatkom, dobrze żyć będzie się wszystkim. W myśl tej koncepcji nadrzędną wartością staje się skala pieszego, pozwalająca na funkcjonalną niezależność od auta, co umożliwi bezpieczne dorastanie i spokojne starzenie się w tej samej, zrównoważonej społecznie i funkcjonalnie, dzielnicy. Liczy się poczucie niezależności i rozumienia miejsca życia, a co za tym idzie – również świadomość wpływu na kierunek nieuniknionych zmian. Czyli równie ważne w sposobie kształtowania miejsca jest zarówno to, co zmieniamy, ale i to, w jaki sposób to robimy – czy narzucając odgórnie, czy też wypracowując wspólnie.

“

**Tam, gdzie wspólnie dobrze żyje się tak ośmio-, jak i osiemdziesięciolatkom, dobrze żyć będzie się wszystkim.**

## Papierek lakmusowy jakości przestrzeni

W okresie pandemicznym rozumienie tak postawionej tezy dotyczącej kierunku planowania miast staje się oczywiste. Kolejne lockdown'y, a szczególnie stan przymusowej kwarantanny, uznać można za rodzaj testu, w którym sprawdzane są wszystkie cechy struktury miejskiej. Bolesnie wytykane są też jej wady, jak np. za małe i nieelastyczne układy mieszkań, uciążliwa akustyka, puste lokale na krótki wynajem, klatki schodowe i windy, z których korzysta zbyt wiele mieszkańców naraz, osiedla bez podwórek i placów zabaw, dzielnice bez parków, ośrodków zdrowia i drobnych sklepów, wyludnione kwartały turystyczne i biurowe... W ostatnich miesiącach zabudowa wielorodzinna okazywała się niebezpiecznie gęsta, ale jednak w wielu przypadkach system sąsiedzki sprawdzał się tam świetnie. W tym samym czasie własny ogród na suburbiach nie rekompensował wcale wszystkich utraconych zalet życia w mieście.

“ **Czas pandemii uznać można za rodzaj testu, w którym sprawdzane są wszystkie cechy struktury miejskiej. Bolesnie wytykane są jej wady, jak np. za małe i nieelastyczne układy mieszkań, uciążliwa akustyka, osiedla bez podwórek i placów zabaw, dzielnice bez parków, ośrodków zdrowia i drobnych sklepów.**

W warunkach narzuconego społecznego dystansu, zaczęto z nagłym zrozumieniem mówić o promowanym przez ruch 8 80 Cities „mieście 15-minutowym”. Model ten, inaczej nazywany „miastem krótkich dróg”, zakłada budowanie programu funkcjonalnego dzielnic, mając na uwadze szybkie i nieuciążliwe dojście pieszego do podstawowych usług, a w szczególności do szkoły. Jest to znana w Polsce zasada urbanistyczna, sięgająca lat 20. XX wieku, która w krajach silnego statusu planowania miejskiego stosowana jest jako niepodważalny fundament zrównoważonego rozwoju.

Przyjęcie takiej optyki wprowadza kwestię wyważenia wielkości i liczebności zespołów zabudowy. „Miasto 15-minut” nie oznacza bowiem preferowania układu „wieżowce wokół hipermarketu”, lecz jest równoznaczne z dbałością o wykształcenie niezbędnej kameralności i dogodnych funkcjonalnych powiązań pieszych w granicach osiedla i dzielnicy. Przestrzenią półpubliczną ani integrującym mieszkańców podwórkiem nie będzie nigdy strefa między budynkami wypełniona pustym trawnikiem lub parkingiem. Tym bardziej, gdy z otaczających okien kontrolują ją tysiące par oczu. Takie sytuacje znamy z wielkich osiedli mieszkaniowych z lat 70., a co gorsza doświadczamy ich również – choć w innej formie – w nowych zespołach mieszkaniowych. Przyjaznym sąsiedztwem nie będzie zatem ani falowiec, ani zbiór stłoczonych wieżowców, oferujących punktowo kilkaset, jeśli nie tysiąc i więcej mieszkań. Szczególnie, jeśli są one wynajmowane krótkookresowo, powodując nieustanną rotację ich mieszkańców.

“ **Przestrzenią półpubliczną ani integrującym mieszkańców podwórkiem, nie będzie nigdy strefa między budynkami wypełniona pustym trawnikiem lub parkingiem. Tym bardziej, gdy z otaczających okien kontrolują ją tysiące par oczu.**

W skali Gdańska koncepcja miasta 15-minutowego jest wręcz naturalna dla historycznych przedmieść, takich jak: Oliwa, Wrzeszcz czy Orunia, natomiast sporo przeskalowana w osiedlach z wielkiej płyty, jak na Przymorzu, Zaspie czy Morenie. Zupełnie jednak porzucono jej stosowanie z początkiem lat 90., w realiach „blokowisk nowej generacji” Gdańska-Południe, a tym bardziej w amorficznych obrzeżach rozwijających za Obwodnicą.

## Brak wspólnotowości nie służy

W większości nowych zespołów mieszkaniowych z przyczyn komercyjnych minimalizowane są przestrzenie wspólne w budynkach i ich bezpośrednim otoczeniu, powodując wypchnięcie większości aktywności poza strefę bezpośredniego zamieszkania lub na wirtualne fora społecznościowe. To problem utrudniający nie tylko rozwój kompetencji racjonalnego dialogu o przestrzeni dzielnicy, ale też czynnik generujący szereg niekorzystnych zjawisk prowadzących do podniesienia podatności struktur mieszkaniowych na degradację.

Brak wspólnotowości nie służy integracji przybyszów wśród lokalnej społeczności, ułatwia decyzje przeprowadzkowe i utrwala niską odpowiedzialność za szeroko rozumiane sąsiedztwo. Poczucie niestabilności i braku wpływu podkopuje trwałość umów społecznych, wymagających kompromisu i samoograniczenia. Obniżeniu ulega zatem coraz ważniejszy w rankingowaniu pozycji gospodarczej miast czynnik oceny jakości życia. Poza szkołą i kościołem w większości dzielnic mieszkaniowych nie ma gdzie się spotkać ani dzieciom, ani dorosłym, ani tym bardziej powiększającej się grupie seniorów.

“ **Poczucie niestabilności i braku wpływu podkopuje trwałość umów społecznych, wymagających kompromisu i samoograniczenia.**

Ważne jest, aby do podstawowej infrastruktury w dzielnicach zaliczono ponownie obiekty o funkcji „miejsz trzecich”. Są to instytucje oferujące zagospodarowanie czasu między pracą czy szkołą, a domem. Można o nich myśleć w kategorii zaktualizowanych do dzisiejszych potrzeb dawniejszych osiedlowych domów kultury. Obecnie mogą to być domy sąsiedzkie lub nowoczesne centra lokalnej aktywności, przejmujące rolę dzielnicowych animatorów życia społecznego, którzy do tej pory zwyczajowo organizowali się najsilniej wokół lokalnej parafii. I znowu kluczem staje się tu skala, która gwarantować musi osobistą relację, różniącą takie miejsca od oferty komercyjnej.

## Problem skali

Temat skali to również kwestia realizacji postulatu uspołeczniania planowania przestrzennego. Poszerzenie partycypacji w budowaniu wizji poprawy jakości życia w dzielnicy znacznie łatwiej wdrożyć we fragmentach miasta o tradycyjnej urbanistyce i skali zabudowy oraz mozaikowej strukturze społecznej, niż w rejonach zdominowanych przez blokowiska czy zespoły wieżowców mieszkaniowych.

“ **Poszerzenie partycypacji w budowaniu wizji poprawy jakości życia w dzielnicy znacznie łatwiej wdrożyć we fragmentach miasta o tradycyjnej urbanistyce i skali zabudowy oraz mozaikowej strukturze społecznej, niż w rejonach zdominowanych przez blokowiska czy zespoły wieżowców mieszkaniowych.**

Posłużę się tu doświadczeniem wyniesionym z praktyki – próbą współpracy z radnymi dzielnicy Przymorze Wielkie. Podobnego typu osiedla w Niemczech posiadają opracowania planistyczne, tzw. plany ramowe (masterplany), pozwalające elastycznie zarówno koordynować inwestowanie, jak i moderować dialog społeczny. W przypadku Przymorza zaporowym problemem startowym dla opracowania podobnego dokumentu w formie partycypacyjnej stała się świadomość wielkiej skali środków i łączącej się z nią inercji do podejmowania zmian. Stworzenie wizji przekształceń w tej skali skoncentrowało się zatem na działaniach estetyzacyjnych – poprawy jakości w mikroskali.

A przecież wiemy – nie tylko w kręgach fachowych – że tego rodzaju dzielnice wymagają wizji rozwojowej, zakładającej unowocześnienie rozumiane jako „umiastowienie”. Nie chodzi tu tylko o akcje naprawcze, a o nowe, całościowe spojrzenie w skali osiedla-dzielnicy, ale też całego miasta i regionu, aby zabezpieczyć je przed niekorzystnymi skutkami przemian rozwojowych. W Gdańsku jest to m.in. wymiana mieszkańców i parcie inwestycyjnie deweloperów mieszkaniowych na dzielnice nadmorskie, którym – odmiennie od powściągliwości mieszkańców falowców – wyobraźnia podpowiada głównie wielkoskalarne inwestycje i megabiznesplany.

## Jak osiągnąć mozaikowość?

Praktyka polska istotnie różni się od doświadczeń wiodących krajów europejskich, w których temat jakości kształtowania miast jest ważnym elementem polityki społeczno-gospodarczej. Jego wizualizacją są nie tylko nowe, wielkie dzielnice jak wiedeńskie Seestadt Aspen, Messestadt Riem w Monachium czy sztokholmskie Hammerby i Royal Seaport, ale i mniejsze osiedla, które u progu XXI wieku były projektami pilotażowymi dla określania dzisiejszych założeń miejskiej polityki Unii Europejskiej (np. BO01 Västra Hamnen w Malmö, Tübingen Südstadt czy Vaboun we Freiburgu).

Udowodniły one wielokrotnie, że odejście od tworzenia jednorodnych, licznych (powyżej 2500 mieszkań) zespołów mieszkaniowych i uzyskanie uwarunkowań i jakości niezbędnych dla powstania i funkcjonowania aktywnej i współpracującej mozaikowej wspólnoty możliwe jest jedynie dzięki podejściu z zakresu urbanistyki operacyjnej. Co to konkretniej oznacza? Po pierwsze, stworzenie układu kompatybilnych segmentów programowych (mieszkanie-praca-rekreacja), po drugie połączenie formy przestrzennej z formatem biznesowym realizacji zabudowy, a po trzecie – zaangażowanie nowoczesnych form z zakresu facylitacji społeczności lokalnej (niem. *Quartier Management*).

Jest to w istocie przeniesienie rozwiązań wypracowanych w procesach rewitalizacji na grunt tworzenia nowego środowiska zamieszkania. Pozwala to na uzyskanie zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, umożliwiającej poszerzenie modeli finansowania oferty kupna i wynajmu. Budujące jest, że w końcu również w Polsce wzrasta świadomość konieczności zmian w tym kierunku – zarówno na samym rynku, jak i w zakresie polityki mieszkaniowej. Wrocławskie Nowe Żerniki czy Warszawska Dzielnica Społeczna to w skali Polski w pewnym sensie prekursorzy nowych standardów zarówno w kształtowaniu formy przestrzennej, jak i polityki mieszkaniowej uwzględniającej wymiar partycypacji.

## Luksus czy dobro pierwszej potrzeby?

Zintegrowane planowanie miast realizowane na wszystkich poziomach i skalach wpisuje temat formy przestrzennej w główne bloki problemowe. I tak też – energia i społeczeństwo postrzegane są jako główne endogeniczne zasoby rozwojowe miast. Dialog, integracja, aktywizacja, zaczynające się w podstawowych zespołach mieszkaniowych i przestrzeniach miejskich, stanowiąc mają natomiast siłę miejskich gospodarek.

Dlatego też, dla przykładu, Kopenhaga podnosi jakość przestrzeni miejskiej nie ze względu na turystów, ale na mieszkańców. Jej strategia rozwoju zaczyna się od hasła: ludzie przed przestrzeniami, przestrzenie przed budynkami. Kładzie to na planowaniu miejskim wysoką odpowiedzialność za kształtowanie przestrzeni publicznej – tak, by ułatwiała ona ludziom naturalne nawiązywanie relacji, choćby wzrokowych. Chodzi o katalizowanie

integracji a przynajmniej niewprowadzanie dodatkowych utrudnień w postaci barier przestrzennych. Jest to pełne rozumienie korzyści z tzw. „dywidendy dobrego dizajnu” – owo brytyjskie pojęcie nakłania do nieżałowania środków inwestycyjnych na wysoką jakość projektowania i urządzania miasta, która zwraca się w postaci zdrowszej, aktywniejszej i kooperującej społeczności miejskiej.

Reasumując, rozważania o relacji formy miasta wobec kwestii tworzenia i aktywizacji wspólnoty lokalnej na poziomie dzielnicy-osiedla-podwórka, odnoszą się ściśle do kwestii, czy wysoka jakość przestrzenna jest luksusem czy dobrem pierwszej potrzeby. Adekwatne są tu słowa niemieckiego historyka sztuki, Wolfganga Braunfelsa, cytowane w 1986 r. z okazji 15-lecia programu odnowy miast w Badenii-Wirtembergii: *Kto zawsze tylko to, co najpotrzebniejsze planował, nawet tego nie osiągnął. Ludzie potrzebują emocjonalnej łączności z miejscem swojego zamieszkania, a to wymaga podniesienia estetycznej poprzeczki, kultury projektowania, która nada codziennemu życiu więcej niż tylko blasku.*

## “ Czy wysoką jakość przestrzeni traktować chcemy jako luksus czy dobro pierwszej potrzeby?

### O autorce

Dr inż. arch. **Gabriela Rembarz** – architektka, urbanistka, aktywna projektantka. Adiunkt w Katedrze Urbanistyki i Planowania Regionalnego Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej. Jej dorobek naukowy w studiach nad procesem reurbanizacji monostruktur mieszkaniowych i rewitalizacji miast poparty jest znaczącym doświadczeniem wdrożeniowym w planowaniu miejskim. W 2015 r. współtworzyła zespół prowadzący Społeczną Akademię Planowania w ramach projektu „Quo Vadis, Gdańsku? Mieszkańcy planują swoje miasto”. Absolwentka Politechniki Gdańskiej, Universität Stuttgart, Politechniki Warszawskiej oraz Massachusetts Institute of Technology SPURS Program Fellow. Członkini DASL Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung, The International Society of City and Regional Planners oraz Towarzystwa Urbanistów Polskich.

#### Wydawca



#### Partnerzy



Pomorski  
Fundusz  
Rozwoju Sp. z o.o.



JEDNOSTKA  
SAMORZĄDU  
WOJEWÓDZTWA  
POMORSKIEGO



#### Partnerzy wydania

#### Patronat

