



” Ład przestrzenny. Dlaczego w Polsce jest brzydko?

Karol Kacprzak

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

23 czerwca 2021





Ład przestrzenny jest szerokim i ogólnym pojęciem, który ma niebagatelny wpływ na przestrzeń publiczną. W dodatku jest pojęciem subiektywnym i względnym, więc trudno o jego uniwersalną definicję. W kontekście niniejszego artykułu ład przestrzenny będzie rozumiany jako wielowymiarowy sposób kształtowania przestrzeni, którego głównym celem jest osiągnięcie harmonii, czytelności i proporcjonalności. Jej kształtowanie powinno przebiegać z uwzględnieniem potrzeb społecznych, gospodarczych, przyrodniczych i kulturowych. Przestrzeń, która kształtowana jest z myślą o ładzie przestrzennym, jest uporządkowana, o wysokich walorach kompozycyjno - estetycznych, a obiekty są usytuowane zgodnie z ich naturą i funkcjami, jakie mają pełnić.

Cechy charakteryzujące przestrzeń zaprojektowaną zgodnie z ładem przestrzennym są najczęściej określone jako:

- harmonijne uporządkowanie przestrzeni i występowanie hierarchii w określonym układzie elementów,
- równowaga poszczególnych składników w organizacji przestrzeni i celowe rozmieszczenie funkcji (celowość),
- najlepsze wykorzystanie przestrzeni w celu najefektywniejszego zaspokojenia potrzeb człowieka (efektywność),
- kojarzenie interesu jednostki z dobrem ogólnospołecznym i skoordynowanie zagospodarowania z potrzebami wyższego szczebla (koordynacja),
- zgodność przekształceń z warunkami środowiska i brak kolizji funkcji i konfliktów przestrzennych (niekonfliktogenność i rozwój zrównoważony).

By ułatwić zrozumienie definiowanego zjawiska, specjaliści „rozbili” ład przestrzenny na elementy, które na niego się składają:



Pierwszym elementem jest ład urbanistyczno – architektoniczny, który jest bezpośrednio związany z strukturą przestrzenną, rozmieszczeniem elementów (np. terenów zielonych, małej architektury), ich wielkością i kształtem oraz usytuowaniem, a także czytelnością tejże struktury. Drugim elementem jest ład społeczny, który jest wypadkową ukształtowanych sieci stosunków społecznych, ich trwałości, ułoż-



samiania się z danym miejscem, a także aspektów związanych z poczuciem bezpieczeństwa. Występuje również ład funkcjonalny, wynikający z koegzystencji różnych funkcji i relacji między nimi, nasyceniem w infrastrukturę społeczną i inne walory użytkowe. Istotny zarówno dla mieszkańców jak i turystów i inwestorów, decydujący o atrakcyjności miejsca jest także ład estetyczny, który dotyczy piękna miejsca, schludności i poczucia porządku, a także występowania dominant poprawiających czytelność tej przestrzeni. Ostatnim jest ład ekologiczny, mający związek z wartością i stanem środowiska przyrodniczego, ochroną przyrody, co z kolei przekłada się na jakość życia mieszkańców, więc tym samym mającym wpływ na ład społeczny. Urbaniści i architekci najczęściej rozumieją ład przestrzenny w kontekście „kompozycyjno – estetycznym”, niemniej jednak ład przestrzenny jest pojęciem interdyscyplinarnym i powinien być rozpatrywany szerzej, przekraczający wyżej wymieniony punkt widzenia, włączając ekonomię, politykę, historię i ochronę środowiska.

Należy pamiętać również, że stosowanie pojęć „ład przestrzenny” i „estetyka przestrzeni” zamiennie jest błędne, ponieważ ład przestrzenny jest szerszym i głębszym pojęciem. Głębia tego terminu polega na tym, że ład przestrzenny poza zaspokajaniem podstawowych fizycznych potrzeb człowieka w środowisku, ma jednocześnie na celu zaspokajanie potrzeb duchowych/ psychicznych, tj. m.in. potrzeby identyfikacji z danym środowiskiem czy poczucia bezpieczeństwa. Ład przestrzenny powinno traktować się kompleksowo, a jednym z jego elementów jest właśnie estetyka.

STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO W POLSCE

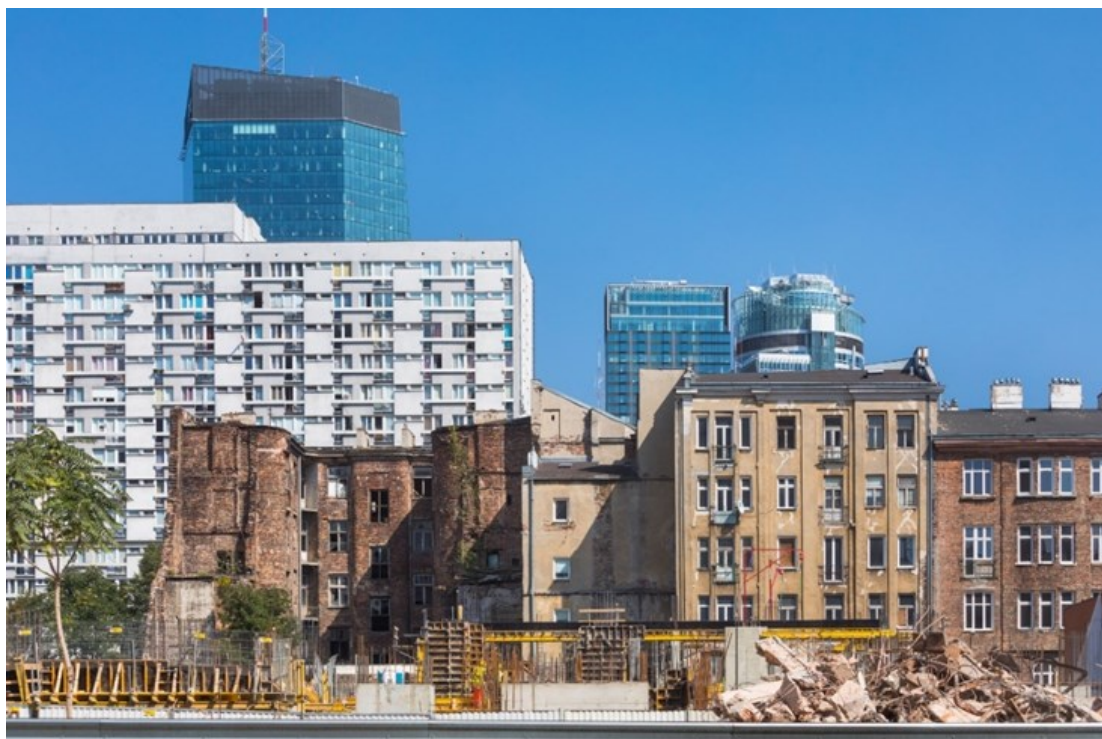
Polskie ustawodawstwo użyło po raz pierwszy słów „ład przestrzenny” w 1994 roku w Ustawie o Zagospodarowaniu Przestrzennym. Definicja oficjalna, która została wprowadzona do Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku mówi, iż ład przestrzenny „jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Podczas planowania przestrzennego aspekty związane z poszanowaniem ładu przestrzennego są obowiązkiem prawnym. Faktem jest, że głównym podmiotem owego planowania jest gmina, która powinna być wyposażona w kompetencje i jest odpowiedzialna za wprowadzaniem ładu przestrzennego w życie, w głównej mierze poprzez rzetelne i przemyślane Miejskowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Nie jest tajemnicą, że polska przestrzeń ma niestety mało wspólnego z ładem przestrzennym, a jej stan jest mało zadowalający. Do największych problemów przestrzeni w Polsce należy przede wszystkim jej bekontekstowość, różnorodność w złym tego słowa znaczeniu, nieład oraz brak konsekwencji. Problem jest coraz częściej dostrzegany przez społeczeństwo i podejmowane są na jego temat dyskusje. Zdarzają się sytuacje, w których architekci i urbaniści ulegają modzie i inwestorom, pozwalając na tzw. architekturę punktową, czyli taką, która nie wpisuje się w otoczenie i jest poza kontekstem istniejącej zabudowy. Jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest brak koncepcji planistycznych i brak osób za to odpowiedzialnych. Nie można jednak powiedzieć, że każda przestrzeń w Polsce jest w złym stanie, występują fragmentaryczne pozytywne przykłady w skali miasta czy też jego dzielnic, natomiast są one



zbyt rzadkie, by uznać jednoznacznie, że w Polsce ład przestrzenny występuje. Skupiając się natomiast na ładzie przestrzennym w skali krajowej, wojewódzkiej czy nawet gminnej trzeba niestety przyznać, że pozostaje jak na razie jedynie ambicją.

RYСУNEK 1. CHAOS PRZESTRZENNY W POLSCE NA PRZYKŁADZIE WARSZAWY



Źródło: <https://businessinsider.com.pl/> (dostęp: 2021-06-16)

Przyczyn takiego stanu rzeczy jest bardzo wiele. Pierwszą i najczęściej poruszaną jest niska świadomość architektoniczna oraz niska kultura estetyczna w kontekście otaczającej nas przestrzeni polskiego społeczeństwa. Możliwości są duże, natomiast niewłaściwe korzystanie z nich jest powodem chaosu przestrzennego, a wyrabianie w sobie smaku architektonicznego i estetycznego to długotrwały proces, szczególnie że tematyka ta poruszana jest nieomalże wyłącznie na uczelniach artystycznych.

W literaturze dokonuje się podziału czynników uznawanych za przyczynę bezładu przestrzennego. Są to przyczyny prawne i społeczne. Do przyczyn prawnych zaliczają się takie czynniki jak:

- brak możliwości egzekwowania prawa,
- luki legislacyjne,
- braki koncepcji przestrzennych,
- mała liczba uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także ich mała precyzyjność.



Zdarza się dość powszechnie, iż jedynym ustaleniem „nie do przejścia” są takie elementy, jak nieprzekraczalna linia zabudowy lub maksymalny procent powierzchni biologicznie czynnej. Takie parametry jak typ użytych materiałów, wysokość zabudowy, kolorystyka czy też sposób wprowadzania zieleni są określone w sposób bardzo ogólny, w wyniku czego inwestorzy posiadają dużą swobodę w dokonywaniu odstęp od projektów budowlanych. Ponadto, w Polsce wyjątkowo zakorzeniła się koncepcja wyższości interesu prywatnego nad publiczny, a w konsekwencji postrzeganie przestrzeni jedynie w ramach swojej własności, co utrudnia przekonanie np. inwestorów do zastosowania rozwiązań zgodnych z ładem przestrzennym, ponieważ zasłaniają się prawem własności. Istotnym czynnikiem prawnym jest brak zapisu o ładzie przestrzennym w ustawie zasadniczej, co ma bardzo często miejsce w krajach Europy Zachodniej.

Przyczynami społecznymi są:

- brak środków finansowych,
- niska kultura społeczna (np. przekonanie o wyższości interesu prywatnego nad publiczny),
- niska kultura estetyczna,
- obecny stan przestrzeni (brak wzorców do naśladowania),
- chęć oderwania się od architektury PRL-u, co w efekcie przekłada się na dużą różnorodność form architektonicznych, przesycenie ozdobami i kiczowatość.

Beład przestrzenny to często wynik połączenia złej sytuacji i sporych kontrastów społeczno – ekonomicznych, wraz z korupcją i niemocą prawa. Chaos przestrzenny niestety prowadzi do śmierci miasta przyjaznego i wygodnego dla człowieka.

Ostatnimi czasy w polskiej przestrzeni publicznej zaobserwować można zjawisko, które zwie się „estetyzacją”. Najprościej mówiąc są to działania związane silnie z dziedzictwem i tożsamością, mające na celu poprawę fizjonomii miasta, podnoszenie jego wartości estetycznej. Jest to proces mozolny i trudny, gdyż często wymaga zmiany podejścia i myślenia mieszkańców, co więcej – również w niektórych wypadkach tożsamości miasta czy dzielnicy. Są to zazwyczaj działania polegające na ochronie zabytków, estetyzacji tła miasta poprzez wprowadzanie takich elementów w przestrzeń jak roślinność, mała architektura, dzieła sztuki, jednakże z zachowaniem poszanowania ład przestrzennego i zasady spójności przestrzeni. Procesy takie są istotne, ponieważ dzięki nim mogą zająć przeobrażenia struktury i przestrzeni miejskiej. Przykładem, który nie do końca spełnił rolę estetyzacji, jest otwarta galeria miejska (Galeria Murrr), która została otwarta na Pradze Północ, na murach fabryki Frito Lay, gdzie fundacja „Bęc Zmiana” postanowiła wydobyć z tej przestrzeni trochę koloru i życia poprzez umożliwienie prezentacji nowoczesnych wielkoformatowych dzieł. Skutkowało to tym, iż różni artyści zamieszczaali na murze swoje dzieła o rozmaitej tematyce.



RYSUNEK 2. GALERIA MURRR NA PRADZE PÓŁNOC W WARSZAWIE



Źródło: <https://warszawa.wyborcza.pl/> (dostęp: 2021-06-16)

Problemem tego pomysłu jest fakt, że taka galeria mogłaby powstać w każdej innej przestrzeni miasta, a reakcja mieszkańców byłaby ta sama – obojętna, nie rozpoczynająca dyskusji, ponieważ prace te nie „dotykały” w żaden sposób ich widzów. Taka forma estetyzacji jedynie zaznaczyła fragment miasta ze wskazaniem jak powinien wyglądać.

Kontrastem do wyżej opisanego przykładu jest instalacja artystyczna „Pozdrowienia z Alej Jerozolimskich” twórczości Joanny Rajkowskiej. Projekt zainspirowany był doświadczeniami artystki, które w procesie tworzenia połączyła je z cechami i specyfiką danego miejsca. Sukces polega na tym, jaką wagę autorka przywiązuje do „miejsca”, które wybiera i odważnie przekształca, bez narzucania jakiegokolwiek interpretacji, która w tym procesie jest bardzo istotna. Opisywana instalacja artystyczna generuje impulsy do dyskusji o tej przestrzeni. Do dnia dzisiejszego Palma wywołuje skrajne emocje i dzieli mieszkańców stolicy na tych otwartych na zmiany i różne interpretacje oraz zwolenników tradycji.

RYSUNEK 3. INSTALACJA ARTYSTYCZNA „POZDROWIENIA Z ALEJ JEROZOLIMSKICH”



Źródło: <https://www.odkrywamyzakryte.com/> (dostęp: 2021-06-16)



PODSUMOWANIE

Ład przestrzenny jest celem gospodarowania przestrzenią i razem z zasadami zrównoważonego rozwoju jest układem odniesienia dla wszystkich podejmowanych czynności w tym zakresie. Jest pojęciem interdyscyplinarnym. Wprowadza do przestrzeni publicznej spójność, porządek oraz harmonię. W Polsce jego stan nie jest zadowalający, mamy bardzo często do czynienia z przestrzeniami bezkontekstowymi, ukształtowanymi bez konsekwencji i zamysłu urbanistycznego. Zarzuty często dotyczą „samowoli”, budowania „czego się chce, gdzie się chce”, co prowadzi do architektury punktowej. Problem coraz częściej poruszany jest w polskiej debacie publicznej, co napawa nadzieją. Nie można jednak jednoznacznie stwierdzić, że wszystkie bez wyjątku przestrzenie publiczne w Polsce charakteryzują się chaosem przestrzennym - występują przykłady wysokojakościowych przestrzeni, ale to zbyt mało by uznać, że problem nie występuje.



KAROL KACPRZAK

Młodszy Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: karol.kacprzak@amron.pl

Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.