

Tomasz BRADECKI
Politechnika Śląska
Wydział Architektury

ZNACZENIE OTWARTYCH PRZESTRZENI PUBLICZNYCH W KSZTAŁTOWANIU MIASTA ZWARTEGO

Streszczenie. W artykule przedstawiono projekt badawczy, który opisuje relacje pomiędzy zwartością miast a ilością i jakością przestrzeni publicznych. W metodologii wykorzystuje się elementy najnowszych badań dotyczących różnych zagadnień w tej dziedzinie. Projekt ma na celu określić, w jaki sposób kształtować miasto zwarte przy jednoczesnym tworzeniu i zachowywaniu przestrzeni publicznych.

ROLE OF URBAN OPEN SPACE IN COMPACT CITY

Summary. The article describes impact of urban open spaces on compact city. A research methodology is being introduced, that uses some ideas from contemporary research on both urban open spaces and compactness of the city. The research results should provide conclusions, how to deliver and preserve urban open spaces in contemporary compact cities.

Wprowadzenie

Przedmiotem badań jest znaczenie przestrzeni publicznych, półpublicznych i półprywatnych, które są otwarte i dostępne dla wszystkich potencjalnych użytkowników. Opisywane przestrzenie nazywa się dalej otwartymi przestrzeniami publicznymi¹. Szczególną uwagę zwraca się na przestrzenie sprzyjające zrównoważonemu rozwojowi miast, tutaj rozumiane jako wszystkie strefy, w których występują zieleń, strefy piesze i pieszo-jezdne. Drugoplanowym przedmiotem badań jest struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zwartość zabudowy mieszkaniowej. Na podstawie badań literaturowych stwierdza się, że współczesne badania oraz wypracowane metody badawcze pozwalają opisać zarówno przestrzenie

¹ Definicja otwartych przestrzeni publicznych przyjęta przez autora na potrzeby opracowania: Nie wszystkie przestrzenie, które wydają się być publiczne, są rzeczywiście publiczne zgodnie z definicją, a więc ogólnodostępne dla każdego potencjalnego użytkownika, np. tereny osiedli mieszkaniowych, będące przestrzeniami półpublicznymi: niektóre pozostają otwarte, a więc dostępne dla wszystkich (postrzegane jako publiczne), podczas gdy inne są ogradzane częściowo lub całkowicie stając się przestrzeniami półprywatnymi. Inne przykłady: wnętrza kwartału, skwery i zieleńce lub parkingi, które są własnością mieszkańców danego budynku.

publiczne, jak i zwartość (gęstość) zabudowy miast - brakuje jednak opracowań, które jednoznacznie opisywałyby problem badania relacji pomiędzy zwartością zabudowy (miast) a otwartymi przestrzeniami publicznymi.

Metoda badawcza

Proponowana metoda badawcza ma umożliwić zbadanie i opisanie miast pod kątem ich zwartości oraz przeprowadzenie analizy jakościowej i ilościowej otwartych przestrzeni publicznych. Szczególny nacisk kładzie się na relację pomiędzy zabudową mieszkaniową a przestrzeniami publicznymi sąsiadującymi bezpośrednio z nimi. Przewiduje się dwie części badań: część A – ogólną, w skali całego miasta, część B – szczegółową, dotyczącą wybranych układów urbanistycznych. Przedmiot i strukturę badań przedstawia się następująco:



Rys. 1. Schemat metodologii realizacji badań: część A i część B; oczekiwane wnioski
Fig. 1. Part A and part B methodology diagram; possible results

Źródło: opracowanie własne

Część A ma przybliżyć ogólną charakterystykę badanych miast. Problemy do przeanalizowania to:

- sprawdzenie roli otwartych przestrzeni publicznych w danym mieście,
- stwierdzenie zależności pomiędzy występowaniem różnych typów przestrzeni publicznej a typologią i gęstością zabudowy mieszkaniowej,
- stwierdzenie zależności pomiędzy strukturą funkcjonalno-przestrzenną miast i cenami nieruchomości.

Część B ma na celu zbadanie wybranych układów urbanistycznych oraz otwartych przestrzeni publicznych im towarzyszących. Problemy do przeanalizowania to:

- zbadanie zależności pomiędzy różnymi typologiami zabudowy mieszkaniowej a ilością i jakością występujących różnych typów przestrzeni publicznej,
- zbadanie zależności pomiędzy różnymi typologiami zabudowy a cenami nieruchomości,
- stwierdzenie wyższych cen nieruchomości mieszkaniowych w zależności od jakości i ilości różnych typów otwartych przestrzeni jako prawidłowość dla danej przestrzeni dla danego rynku (rozróżnienie przestrzeni 'zielonych' i pozostałych).

Badania w części A zostaną wykonane metodami analitycznymi przydatnymi przy projektowaniu urbanistycznym. Uzyskane informacje z podkładów mapowych, zdjęć satelitarnych, studiów uwarunkowań i planów zagospodarowania przestrzennego zostaną uzupełnione o dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków² oraz roczników statystycznych. W części A proponuje się wykonać część analiz ilościowych i jakościowych zgodnie z metodologią zastosowaną przez Jana Gehla i Larsa Gemzoe przy badaniach przestrzeni publicznych Kopenhagi³. Badania gęstości zabudowy wykonane w sposób ogólny mają pomóc określić strukturę przestrzenną w mieście dla różnych typologii, względem różnych typów przestrzeni publicznych. Badanie rynku nieruchomości proponuje się zrealizować w sposób uproszczony, sprawdzając⁴ ceny nieruchomości mieszkaniowych, będących nieruchomościami podobnymi⁵ tak, aby określić różne ceny w zależności od lokalizacji dla różnych typologii zabudowy. Badania w części B zostaną wykonane na

² Obecnie w Polsce nie prowadzi się dokładnych badań i analiz gęstości zabudowy dla części lub całych miast, zaś wskaźniki, z których korzysta się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, są niewystarczające.

³ Badania te dotyczyły między innymi: powierzchni nawierzchni, sposobu wykorzystywania nawierzchni, funkcji bezpośrednio sąsiadujących z badanymi przestrzeniami.

⁴ Obserwacja rynku nieruchomości będzie prowadzona przez ok. 4 miesiące. Brane pod uwagę oferty będą dotyczyły nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni od 50-100 m², a więc takich, które można interpretować jako 'wystarczające do życia i mieszkania w mieście'.

⁵ Nieruchomości podobne, czyli takie, których cechy (powierzchnia, ilość pokoi etc.) mają porównywalne wartości, co da lepszy pogląd przy porównywaniu ich cen.

podstawie podkładów mapowych, zdjęć satelitarnych, wizji lokalnej w terenie, monitorowania ofert na rynku nieruchomości. Do oceny ilościowej i jakościowej otwartych przestrzeni publicznych proponuje się zastosować elementy metody PERS⁶. Kluczowe wydaje się opisanie różnych typów przestrzeni ze względu na jej otwartość (dostępność) i funkcję, jaką spełnia. Szczegółowa analiza cen nieruchomości wykorzystuje w tej części badań elementy podejścia porównawczego stosowanego przy wycenie nieruchomości.

Zebrane dane proponuje się zebrać w tabelę i odpowiadające im wykresy, a potem porównać otrzymane wyniki dla różnych typologii zabudowy.



Rys. 2. Przykład zestawienia wyników dla wybranego obszaru (danej typologii zabudowy)

Fig. 2. Example of results comparison for selected site (housing typology)

Źródło: opracowanie własne

⁶ PERS - Pedestrian Environment Review System – narzędzie służące do badania przestrzeni publicznych sprzyjających komunikacji pieszej, metodologia opracowana przez Transport Research Laboratory; metodologia wykorzystana w badaniach wpływu jakości przestrzeni publicznych ulic Londynu na użytkowanie tych przestrzeni, a także zyski usług sąsiadujących z badanymi przestrzeniami (Buchanan).

Cały projekt badawczy ma pomóc w odpowiedzi na następujące pytania:

- Jaka jest relacja pomiędzy różnymi typologiami zabudowy, przestrzeni publicznej i w jaki sposób odzwierciedla to rynek nieruchomości mieszkaniowych?
- Jakie cechy i typologie otwartych przestrzeni publicznych (w szczególności przestrzeni zielonych⁷) wpływają na wartości nieruchomości sąsiadujących?

Wnioski z przeprowadzonych badań mogą być przydatne w podejmowaniu decyzji projektowych i planistycznych oraz w tworzeniu strategii gospodarki gruntowej dla bardziej zrównoważonego rozwoju miast. Wyniki badań powinny pomóc w poparciu tezy, że warto tworzyć i zachowywać otwarte przestrzenie publiczne wysokiej jakości, przy jednoczesnym zachowaniu właściwej, odpowiednio gęstej zabudowy. Wnioski z przeprowadzonych badań mogą również być wykorzystane przy tworzeniu formuły podatku katastralnego, który ma być w Polsce wprowadzony w ciągu najbliższych kilku lat.

⁷ Wskazują na to liczne opracowania realizowane na terenie Stanów Zjednoczonych i Europy. Są to głównie opracowania zwracające uwagę na ekonomiczne aspekty zagadnienia.