

GRAŻYNA SCHNEIDER-SKALSKA*

OSZCZĘDNOŚĆ ZUŻYCIA TERENU A JAKOŚĆ ŻYCIA

ECONOMICAL LAND CONSUMPTION
AND THE QUALITY OF LIFE

Streszczenie

Rozpatrując znaczenie określenia „projektowanie zrównoważone”, można śmiało stwierdzić, że oszczędność jest słowem-kluczem do ich zrozumienia. Oszczędność energii, materiałów, wody, zasobów nieodnawialnych, powierzchni, kubatury – wszystkie te zadania wydają się równie ważne. Być może jednak w skali miast należy skupić się przede wszystkim na oszczędności terenu. Cel oszczędnego zużycia terenu jest oczywisty. To pozostawienie pewnych obszarów niezabudowanych, które można byłoby nazwać zielonymi, rekreacyjnymi, podnoszącymi jakość życia w mieście. Realizacja dobrej jakości życia nie jest jednak możliwa bez dobrej jakości przestrzeni miejskiej. A ta jakość to dobre przestrzenie społeczne i publiczne, bliskość usług, dobra komunikacja, w tym również miejsca parkingowe. Pozbawiając ludzi tych wszystkich wartości i walorów, oszczędzamy na zdrowiu mieszkańców.

Słowa kluczowe: rozwój zrównoważony, zużycie terenu, jakość życia

Abstract

Considering the meaning of the notion “sustainable design”, it is safe to say that economy is the keyword for understanding it. Energy, material, water, nonrenewable resource, area, cubature saving – all these aims seem equally important. In the scale of cities, however, land saving ought to be prioritized. The objective of land saving is obvious. It means leaving certain undeveloped areas which might be called green, recreational, improving the quality of life in a city. However, implementing good quality of life is not possible without good quality of urban space. This quality encompasses good social and public spaces, the nearness of services, good transport, including parking spaces. When we deprive people of all these values, we economize on the inhabitants' health.

Keywords: sustainable development, land consumption, quality of life

* Dr hab. inż. arch. Grażyna Schneider-Skalska, prof. PK, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Ponowne użycie terenu

Rozpatrując znaczenie określenia „projektowanie zrównoważone”, wnikając w sedno poszczególnych zasad tego projektowania, można śmiało stwierdzić, że oszczędność jest słowem-kluczem do ich zrozumienia. Oszczędność energii, materiałów, wody, zasobów nieodnawialnych, powierzchni, kubatury, wszystkie te zadania wydają się równie ważne. Być może jednak w skali miast należy skupić się przede wszystkim na oszczędności terenu. Niepohamowany rozrost struktur urbanistycznych utrudnia oszczędzanie we wszystkich wymienionych wyżej zakresach i dziedzinach działalności człowieka¹.

Powszechne dziś działania prowadzone w ramach rewitalizacji terenów zdegradowanych prowadzą do nadawania nowego życia obszarom upadłym, obszarom nazywanym *brownfields* lub *grayfields*, pozwalając ponownie wykorzystać już raz użyty teren, są więc realizacją zasady projektowania zrównoważonego zwanej 3R – *reduce, reuse, recycle*. Do obszarów, które funkcjonują pod nazwą *brownfields*, zaliczamy te nieużywane, opuszczone przez przemysł lub inne funkcje miejsca, które są trudne do ponownego wykorzystania przede wszystkim ze względu na znane lub przypuszczalnie występujące skażenie². Tych obszarów przybywa w miarę likwidowania uciążliwych zakładów, zmniejszania obszaru zajmowanego przez przemysł lub jego wychodzenia na tereny obrzebne miasta. Proces znany w krajach uprzemysłowionych od kilkudziesięciu lat, w Polsce również wyraźnie widoczny.

Już badania prowadzone w ramach Instytutu Projektowania Urbanistycznego w latach 90. kazały sięgać do interesujących zagranicznych doświadczeń Holandii, Japonii, Stanów Zjednoczonych, ale był to też okres przekształcania obszaru po zakładach Solvay w Krakowie. Początek bardzo zgodny z doświadczeniami międzynarodowymi – przygotowany plan regulacyjny i wieloletnie poszukiwania inwestorów, którzy chcieliby wyłożyć pieniądze na rozbiórkę i uporządkowanie terenu. Wreszcie po latach udało się osiągnąć efekt – zbiorowisko dużych hal targowych bez jakiegokolwiek otwartej przestrzeni publicznej, poza morzem parkingów. Nie poprawiają sytuacji kolejne obiekty – zespół kin czy Media-Markt. Powstała substandardowa przestrzeń i estetycznie część miasta, która mogła wzbogacić je o nowe wartości. Wydawałoby się, że zaoszczędzono teren inwestując w niego ponownie, nadając mu nową formułę i wyraz przestrzenny. Niestety wymieniono jedną złą rzecz na drugą, lepszą tylko w pewnym funkcjonalnym zakresie. Można powiedzieć, że wybrano mniejsze zło.

Tymczasem w tak zwanym świecie, w miarę upływu czasu zauważalne staje się inne zjawisko. Pojawiają się obszary, które w literaturze nazwane są terminem *grayfields*. To stare, ekonomicznie nierentowne tereny, również poprzemysłowe, ale też centra handlowe i inne, które tracą swą ekonomiczną wartość, zlokalizowane często w atrakcyjnych miejscach rozrastających się miast. Są łatwiejsze do wykorzystania, ponieważ nie są skażone. W uregulowaniach amerykańskich musi to być obszar, w którym infrastruktura ma min 25 lat i spełniony jest jeden z następujących warunków: min 30% obiektów nie jest wynajętych przez ostatnie 12 miesięcy; wartość obszaru spadła o min 25%; obszar jest używany jako parking; nie następuje proces podnoszenia jakości obszaru³.

Grayfields into Goldfields, to hasło najlepiej obrazuje kierunek proponowanych zmian. Badania zrobione w 2001 roku przez firmę Pricewaterhouse Coopers i Congress na rzecz Nowego Urbanizmu wykazały, że ok. 7% malli w Stanach Zjednoczonych należy już do grupy *Grayfields*, a kolejne 12% zmierza w tym kierunku. Jeszcze nie tak dawno polskie miasta były wolne od problemu podmiejskich amerykańskich malli. Jednak ekspansja galerii i dużych centrów handlowych spowodowała, że proces widoczny już w miastach amerykańskich dotknie również polskie.

¹ Schnieder-Skalska G., Maciejowska-Haupt P., *Założenia, realizacja i efekty projektu Suspurpol w Małopolsce*, Środowisko Mieszkaniowe-Housing Environment, 5/2007, s. 24-42.

² <http://www.epa.gov/brownfields/overview/glossary>.

³ www.iowalifechanging.com.

Waga tego problemu widoczna jest w mnogości publikacji oraz instytucji, które dokonują oceny terenu i możliwości inwestycji, w regulacjach prawnych, które pozwalają na zgodne z potrzebami miast i lokalnych społeczności działania rewitalizacyjne na omawianych obszarach. Okazuje się, że być może będziemy mieli drugą szansę na zagospodarowanie terenu byłego Solvayu, kiedy osiągnie on status terenu *grayfield*. Ważne, żeby wtedy nie popełnić tego samego błędu.

Zwalnianie się terenów uprzednio zajętych stwarza ogromną okazję do odzyskania ich dla prawidłowego rozwoju miasta, rodzi jednak uzasadnioną dotychczasowym doświadczeniem obawę przed rabunkową ekspansją deweloperów, chcących szybkiego zysku na terenach uzbrojonych i atrakcyjnie zlokalizowanych.

2. Jakość środowiska mieszkaniowego

Cel oszczędnego zużycia terenu jest oczywisty. Jest nim pozostawienie jak największych obszarów niezabudowanych, które można byłoby nazwać podmiejskimi, wiejskimi, zielonymi, rekreacyjnymi. Miałyby one sprzyjać zachowaniu prawidłowego funkcjonowania ekosystemów, ale też stwarzać mieszkańcom miast możliwość korzystania z rekreacji, kontaktu z naturą, czyli prowadzenia zdrowego trybu życia. Podążając więc dalej w ślad za wytycznymi projektowania zrównoważonego, dochodzimy do zasady, która mówi o szacunku dla użytkownika. Mieści ona szereg zaleceń, takich jak realizacja potrzeb człowieka, dostępny program usługowy, zdrowe środowisko sprzyjające zdrowemu stylowi życia, partycypację społeczną w procesie planowania, projektowania i realizacji.

Wydaje się, że możemy w tym miejscu postawić znak równości pomiędzy środowiskiem zrównoważonym a środowiskiem zdrowym, sprzyjającym zdrowiu jego mieszkańców. Zdrowie rozumiemy nie jako brak choroby, ale jako stan pełnego, fizycznego, psychicznego i społecznego dobrego samopoczucia.

Światowa Organizacja Zdrowia stwierdza, iż badania nad związkami zachodzącymi pomiędzy elementami środowiska a zdrowiem i samopoczuciem ludzi powinny z racji swego znaczenia być intensyfikowane, a problemy z tego wynikające rozwiązywane na wszystkich poziomach począwszy od skali globalnej, poprzez krajową, a skończywszy na poziomie lokalnym [2]. Już w Zaleceniach Kolońskich (Zalecenia Kolońskie – zaktualizowane 1972) pojawiło się sformułowanie mówiące, że „... otoczenie fizyczne, tak jak i samo mieszkanie, warunkuje dobre samopoczucie (...) może też być źródłem braku koncentracji i pamięci, źródłem nerwic, skurczów, nadmiernej wrażliwości, zdenerwowania i trudności w stosunkach międzyludzkich”. Podkreślano też, że „... otoczenie mieszkania sprzyja integracji społecznej i wpływa na kształtowanie psychiki dzieci i ich adaptację do życia w społeczeństwie”⁴.

Miejsce do mieszkania tzw. *habitat place* w naszej kulturze pojawia się jako miejsce z naturalnymi elementami, takimi jak mały strumyk, otwarta przestrzeń, drzewa dające schronienie i cień, pagórki do wspinania, umożliwiające dobrą obserwację otoczenia. Wynika to z zakorzenienia w pierwotnych potrzebach, w cechach krajobrazu i w rozwoju kulturowym.

Z prowadzonych badań i obserwacji wynika, że środowisko mieszkaniowe powinno:

- zapewniać poczucie bezpieczeństwa sprzyjające dobremu samopoczuciu i obniżające poziom stresu poprzez wystarczający poziom kontrolowalności również środowiska fizycznego, który może być realizowany za pomocą odpowiedniej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- wyprowadzać ze stanu stresu wywołanego nagłymi sytuacjami, a także odpowiadać na potrzebę harmonii poprzez zachowanie równowagi pomiędzy elementami naturalnymi i antropomorficznymi;

⁴ Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.

- zapewniać dogodny dostęp do terenów i urządzeń sprzyjających realizacji zdrowego stylu życia;
- dostarczać pozytywnych wrażeń w środowisku fizycznym, zapewniając pożądany (umiarkowany) poziom stymulacji, poprzez zachowania, zjawiska i elementy, które były ważne dla gatunku ludzkiego przez miliony lat ewolucji; należy do nich kontakt z elementami przyrody takimi jak drzewa, rośliny, woda;
- zapewniać możliwość realizacji kontaktów społecznych w przestrzeniach sprzyjających spotkaniom, współdziałaniu i podnoszeniu odpowiedzialności za wspólną przestrzeń.

Relacji, jakie cechują zdrowe środowisko mieszkaniowe, poszukujemy w trzech płaszczyznach: pomiędzy środowiskiem zbudowanym a naturalnym, pomiędzy potrzebami mieszkańców a możliwościami środowiska i wreszcie pomiędzy jednostką a społecznością.

Trzem zależnościom odpowiadają grupy elementów, których zastosowanie przybliży nas do kształtowania zdrowego środowiska:

- podział strukturalny środowiska mieszkaniowego zapewniający czytelność i dogodną dostępność odpowiedniego programu funkcjonalnego, w tym przede wszystkim umożliwiającego realizację zdrowego stylu życia,
- elementy przyrodnicze sprzyjające dobremu samopoczuciu mieszkańców i kształtujące przyjazny mezo-klimat,
- przestrzeń społeczna sprzyjająca identyfikacji, realizacji kontaktów społecznych i funkcjonowaniu zespołu mieszkaniowego jako struktury przestrzennej i społecznej [3].

Jak pisze Rene Dubos w swojej znakomitej książce *Pochwała różnorodności*: „Różne organy, w tym również tkanka nerwowa, rozwijają się lub zanikają zależnie od nasilenia oraz typu bodźców środowiskowych działających na te organy w ciągu całego życia. A zatem o naszym postrzeganiu i rozumieniu rzeczywistości decyduje wielkość, kształt i barwa krajobrazów, budynków, wnętrza”⁵.

3. Ocena jakości

Nad metodą badania jakości środowiska miejskiego pod kątem jego prozdrowotnych cech pracuje Światowa Organizacja Zdrowia (WHO). Jako punkt wyjścia przyjęła określenie *zdrowe miasto*, w którym warunki życia promują zdrowie i dobrą jakość życia. Poprawa zdrowia widziana jest w tym kontekście jako poprawa warunków życia w postaci fizycznego środowiska oraz społecznych i ekonomicznych czynników, które wpływają na zdrowie mieszkańców miast.

Przykładem takich działań są prace prowadzone w ramach ONZ przez Komisję do Spraw Zrównoważonego Rozwoju (Commission for Sustainable Development – CSD), która prowadzi swój program dotyczący wskaźników i uwzględnia nie tylko element środowiska, ale też zagadnienia społeczne, ekonomiczne i instytucjonalne.

Podobne badania były prowadzone też w Polsce. I tak na przykład w Łodzi [4] dla potrzeb rynku nieruchomości, przeprowadzono badania i waloryzację obszarów mieszkaniowych **pod kątem określenia ich jako dobre lub bardzo dobre do mieszkania**. Uzyskano 31 elementów mających wpływ na postrzeganie otoczenia miejsca zamieszkania, z uwzględnieniem wagi nadawanej poszczególnym cechom przez odbiorców. W badaniu rozpoznawano czynnik zaspokojenia potrzeb ludzkich jako element decydujący o ocenie zespołu mieszkaniowego i wynikającej stąd ceny rynkowej mieszkań. **Pytania dotyczyły elementów występujących na zewnątrz mieszkania, w przestrzeni wspólnej**.

⁵ Dubos R., *Pochwała różnorodności*.

Również organizacje zajmujące się oceną inwestycji pod kątem jej zrównoważenia biorą pod uwagę szereg elementów i czynników. Angielska The South East England Development Agency uważa, że istotne jest – połączenie z istniejącą zabudową czy miastem, użycie terenu, forma urbanistyczna i architektoniczna, transport, energia, wpływ budynku na środowisko, komfort mieszkania, wpływ infrastruktury na środowisko, zasoby naturalne, bioróżnorodność, społeczność, gospodarka.

4. Dobra i zła oszczędność

Polska teoria projektowania urbanistycznego wielokrotnie wyprzedzała koncepcje, które po latach wracają do nas z państw Europy Zachodniej i są traktowane jako wzory godne naśladowania. Strukturalna zabudowa obszarów mieszkaniowych, w których wnętrzom komunikacyjnym odpowiadają wnętrza rekreacyjne, jest normą w nowych dzielnicach mieszkaniowych Kopenhagi. Dzięki tej zasadzie teren wykorzystany jest maksymalnie i optymalnie. Przemysłane zagospodarowanie wnętrz zielonych pozwala na oszczędne wykorzystanie terenu przy jednoczesnym spełnieniu wymagań różnych grup mieszkańców. Jest miejsce na plac zabaw dla dzieci, parkingi dla rowerów, zieleni, która pełni rolę nie tylko estetyczną, ale i klimatyczną.



Fot. 1 i 2. Zespoły mieszkaniowe w Kopenhadze. Wnętrza rekreacyjne z miejscami zabaw dla dzieci, piękną zielenią, miejscami dla rowerów

Photo 1 and 2. Housing units in Copenhagen. Recreational gardens with playground for children, beautiful greenery and places for bicycles

Nowe obszary mieszkaniowe Krakowa, rejon ul. Grota Roweckiego, Żabiniec czy obszar przy ul. Fiełdorfa-Niła to przestrzenie, w których zapomniana została większość zasad programowania i kompozycji urbanistycznej. To przykłady źle rozumianej oszczędności terenu. Oszczędność zużycia terenu połączona z chęcią zysku dewelopera powoduje, że w miastach powstają całe obszary zurbanizowane niezwykle ścieśnione, już właściwie substandardowe, w których złych warunków życia nie zrekompensuje odległy teren rekreacyjny. Nie jest bowiem możliwa realizacja dobrej jakości życia bez dobrej jakości przestrzeni miejskiej.

Oszczędność terenu musi być oszczędnością rozsądną. Musi znaczyć, że nie budujemy ponad stan, zajmujemy tylko teren niezbędny, ale robimy wszystko, aby zapewnić wysoką jakość życia w mieście.



Fot. 3 i 4. Ul. Fieldorfa-Nila w Krakowie. Niezwykle zawężona przestrzeń pomiędzy budynkami zdominowana przez samochody. Przedogródki są karykaturą zieleni przydomowej

Photo 3 and 4. Krakow, Fieldorfa-Nila St. Very narrow space between buildings dominated by cars. The small green area in front of the flats is a caricature of a private gardens

A ta jakoś to dobre przestrzenie społeczne i publiczne, dogodny dostęp do usług, dobra komunikacja, w tym również miejsca parkingowe. Wszystkie wymienione funkcje i elementy wymagają odpowiedniej przestrzeni, aby realizacja funkcji była prawidłowa i aby można było stworzyć przestrzeń piękną. Pozbawiając mieszkańców tych wszystkich wartości i walorów, oszczędzamy na ich zdrowiu.

Literatura

- [1] Schnieder-Skalska G., Maciejowska-Haupt P., *Założenia, realizacja i efekty projektu Suspurpol w Małopolsce*, Środowisko Mieszkaniowe-Housing Environment 5/2007, s. 24-42.
- [2] von Schirnding Y., 2002.
- [3] Schnieder-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego. Wybrane zagadnienia*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2004.
- [4] Groeger L., 2002.