



# zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych





# dekalog

# jak żyć w społeczeństwie



# zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych



**efektywność**  
**ekonomiczność**  
**zaspokojenie**



**ekskluzywność**  
**kameralność**  
**zadowolenie**





**miasto  
czy  
zespół**

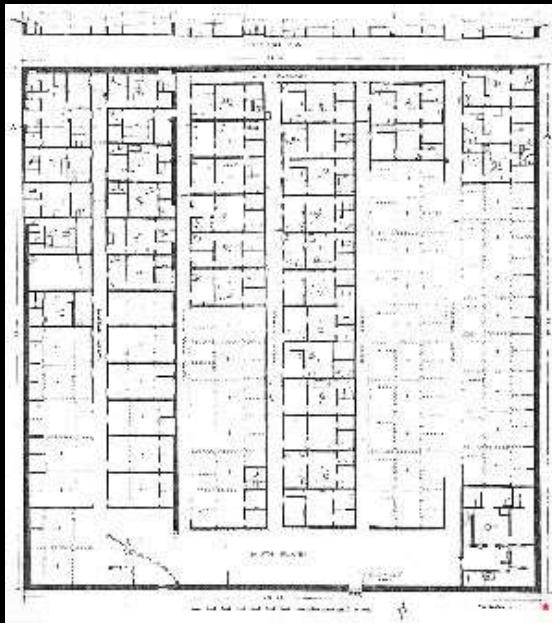
**mieszkanie  
czy  
sypialnia**



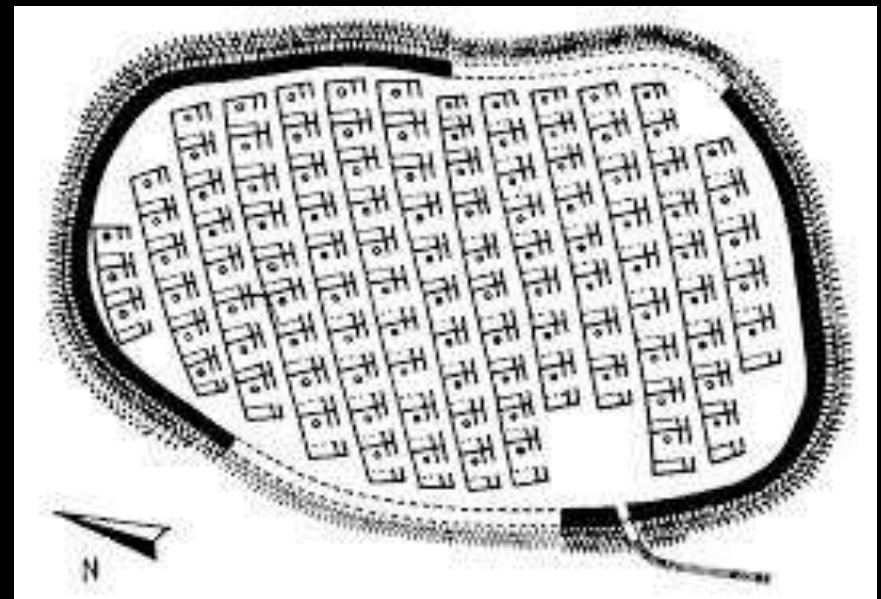
**zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych**



# otoczenie granice gated community?

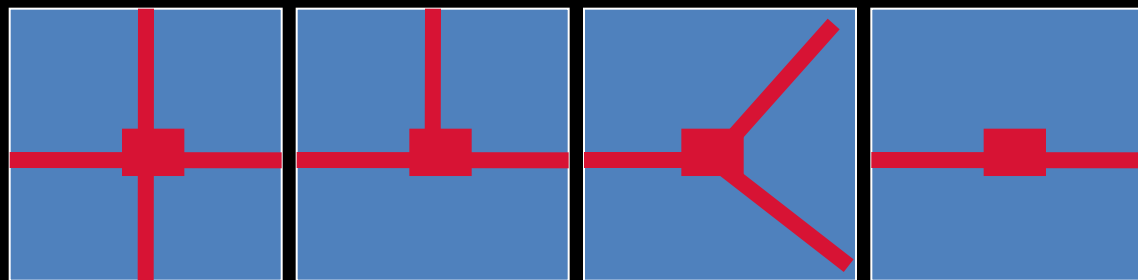
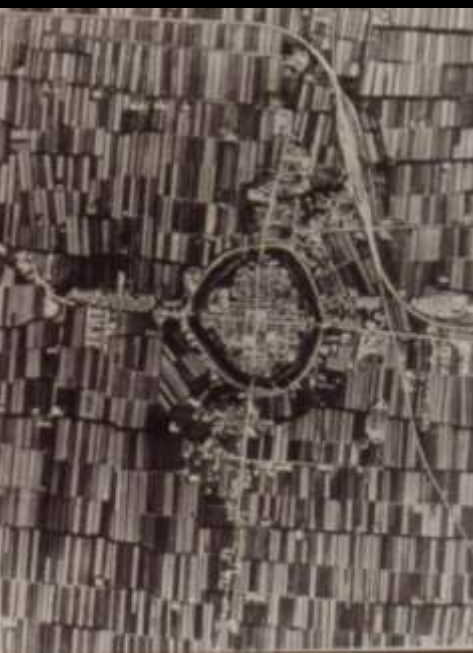


Tell-el-Amama (wioska Akhenaten), Egipt

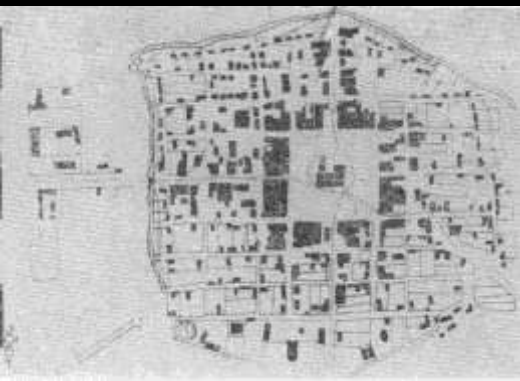


Biskupin, Polska

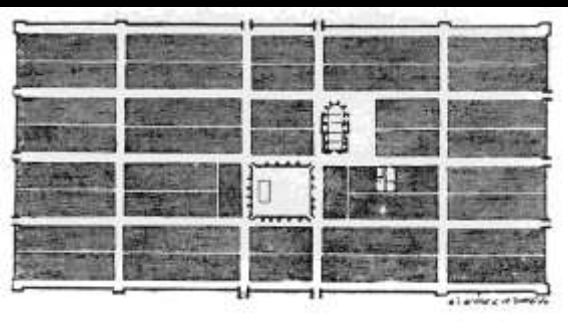




**punkty węzłowe / komunikacja**



**małe  
duże**



**uporządkowane  
chaotyczne**



**siatka  
blok**



**publiczne  
prywatne**

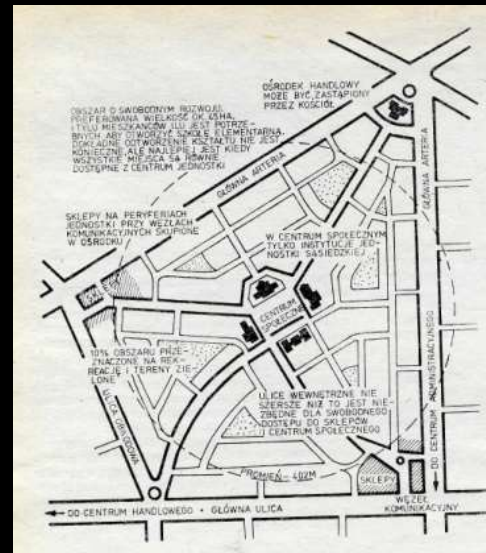




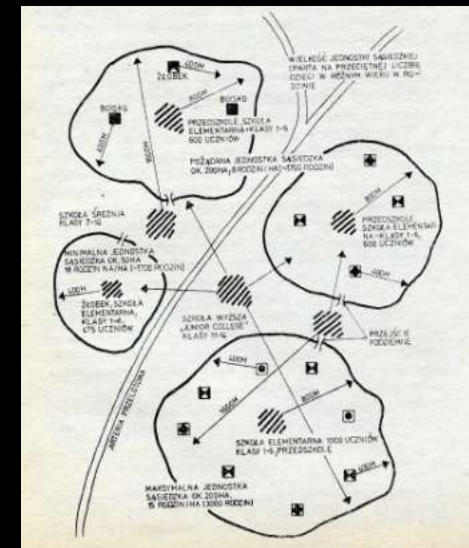
**siatka + ludzie  
= nastrój**



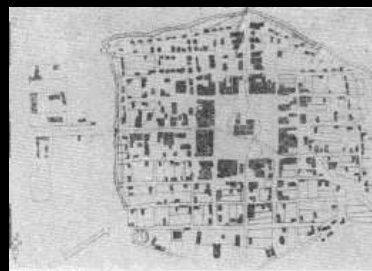




Jednostka sąsiedzka  
Perry'ego



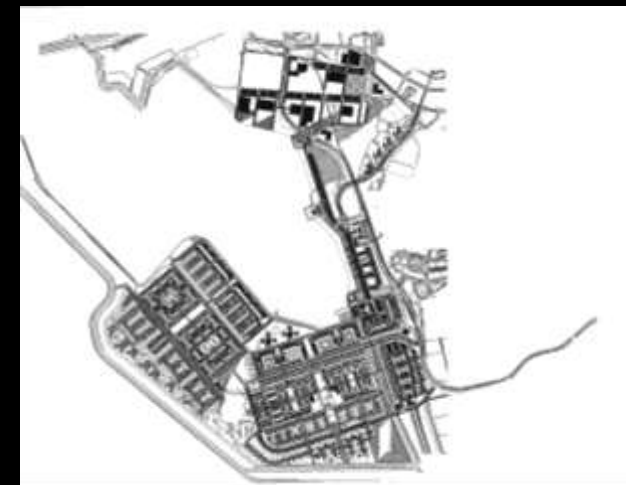
Jednostka sąsiedzka



**miejski**  
**anonimowość**



**osiedlowy**  
**tożsamość**



VINEX, Holandia



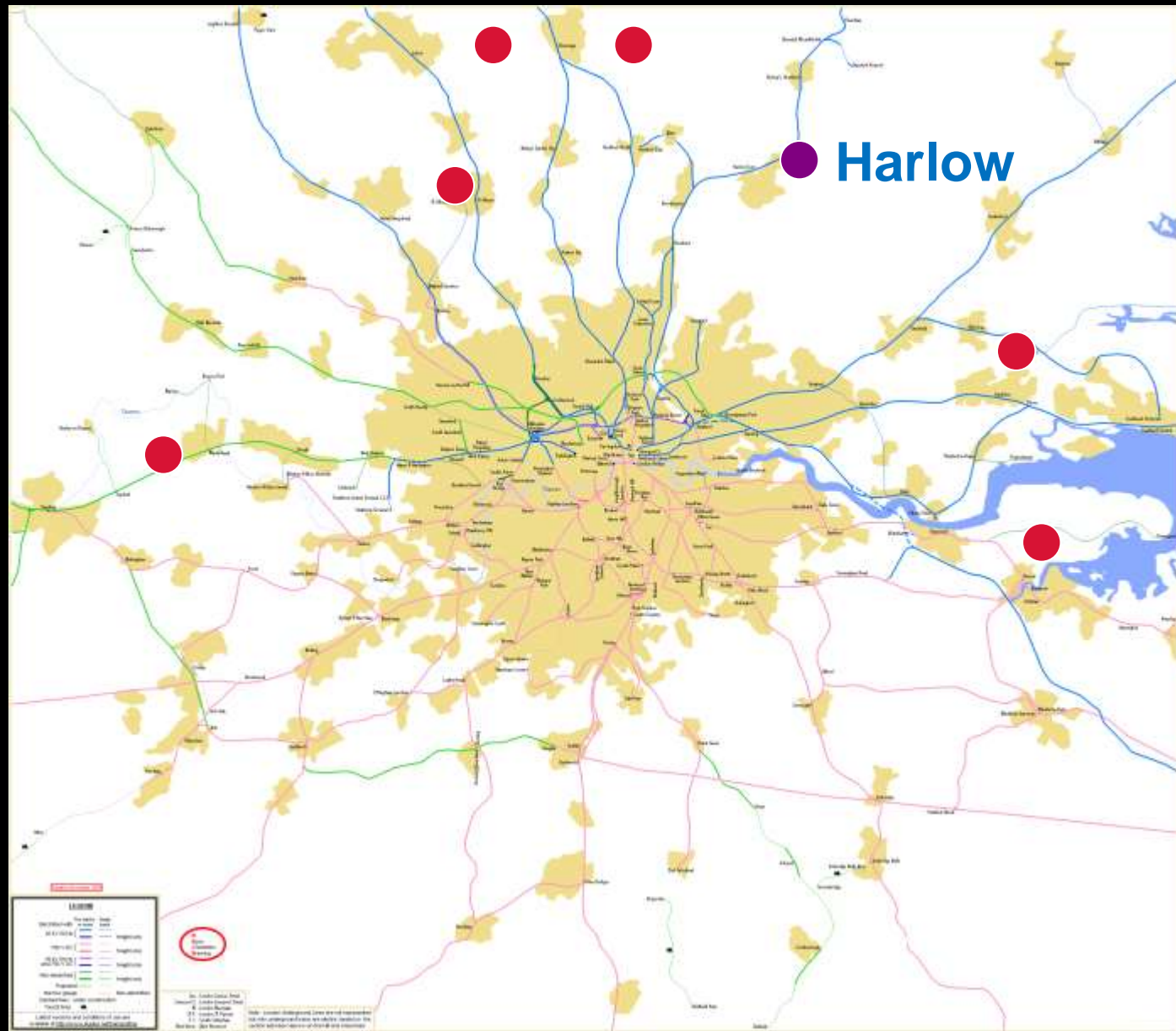




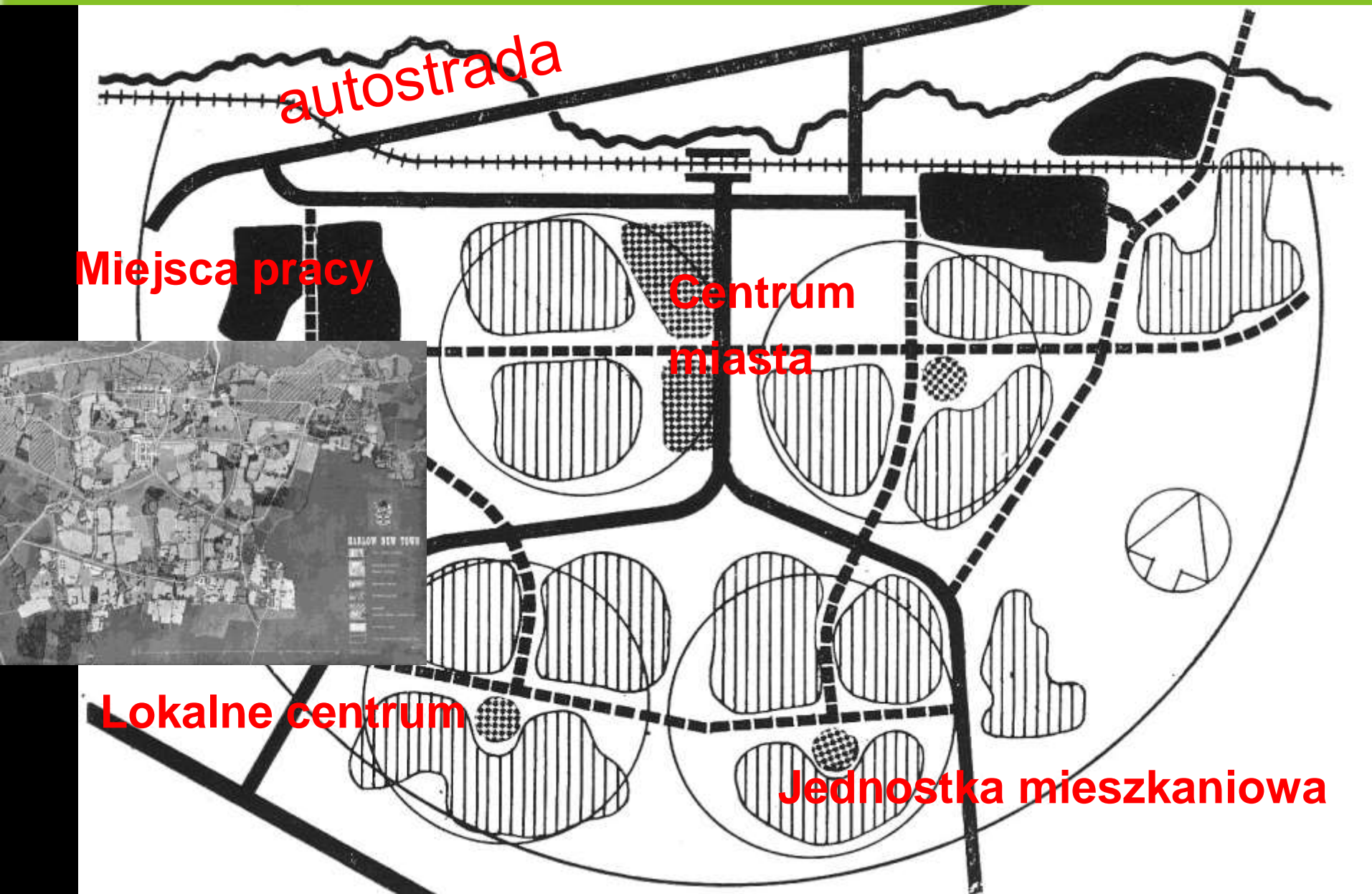
**Londyn zamknięty**



**Londyn - gminy**



**NEW TOWNS – satelity wokół Londynu**



**HARLOW - NEW TOWN – zbiór jednostek sąsiedzkich**



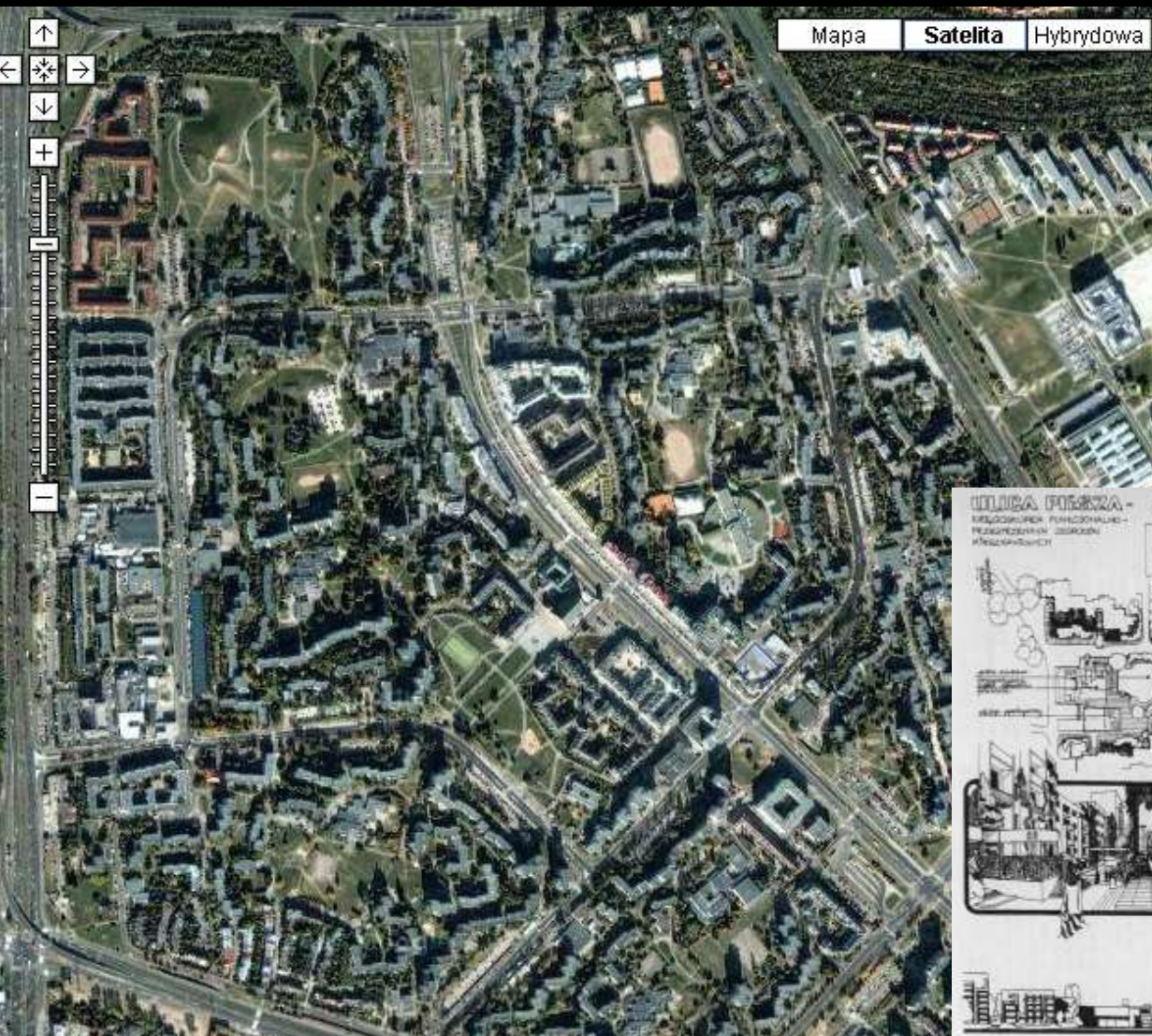
# „NEW TOWN” po polsku czyli dzielnice mieszkaniowe teoretycznie wyposażone we wszystko



**PASMO NATOLIN**  
wg. Marka Budzyńskiego

**GĄDÓW** konkurs  
Bieńkowski, Chachaj,  
Malinowski, Przyłęcka





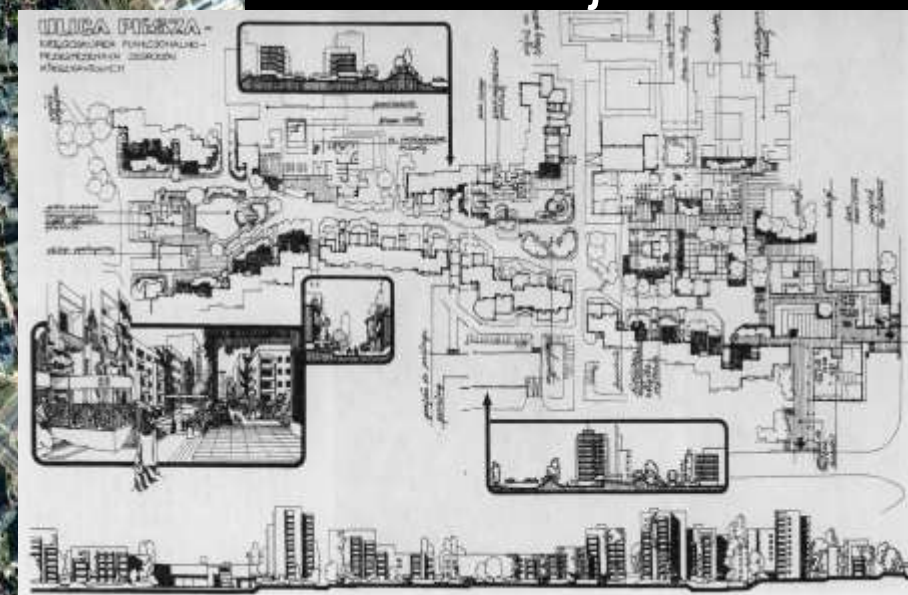
**miasto? – osiedle?**

**za duże**

na osiedla

**za mało**

miejskich cech



**URSYNÓW PÓŁNOCNY**

Szkop, Szczepanik-Dzikowski, Budzyński

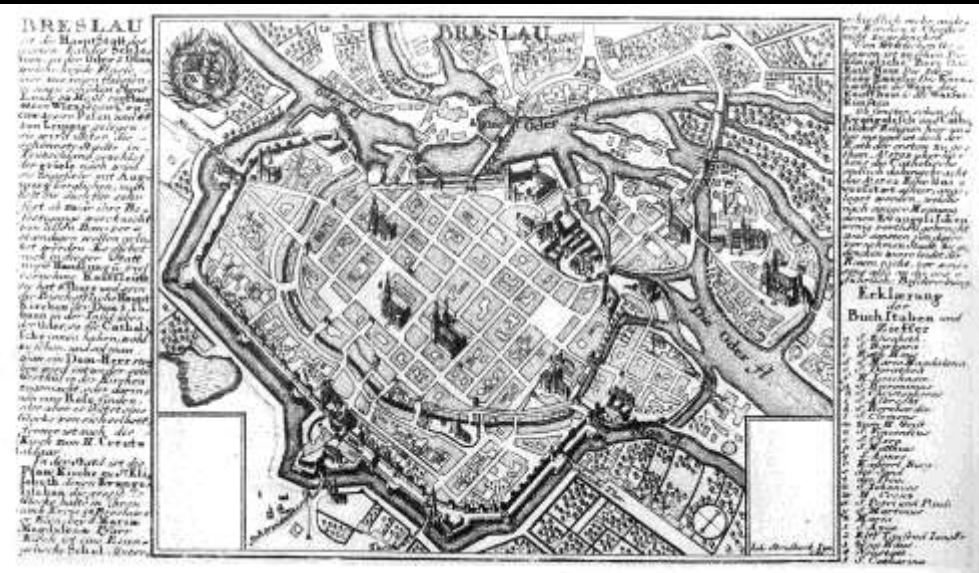




# Miasto wzorce kulturowe akcenty



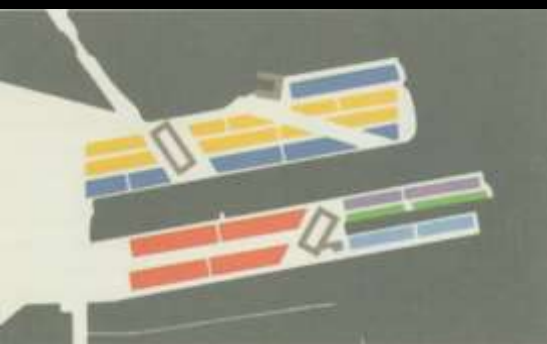
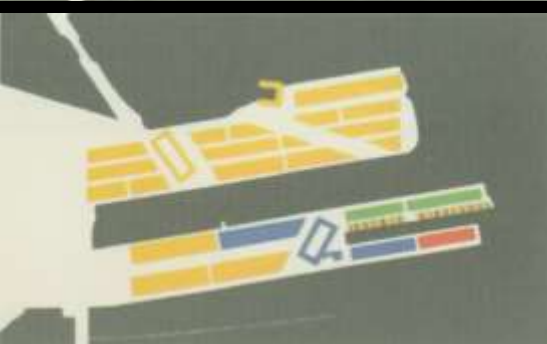
Wrocław



Wrocław



Borneo-Sporenburg, Holandia  
WEST 8



Borneo-Sporenburg, Holandia  
WEST 8

**Rygor przestrzenny -  
różnorodne wypełnienie**

**2500** mieszkań w tym  
**30% socjalnych**





**czego  
brakuje  
czego  
szukamy**



**kulturowe uwarunkowania**

**zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych**

# dobre sąsiedztwo



Zabudowa jednorodzinna i  
wielorodzinna  
Osiedle Bo01 / Malmö / Szwecja



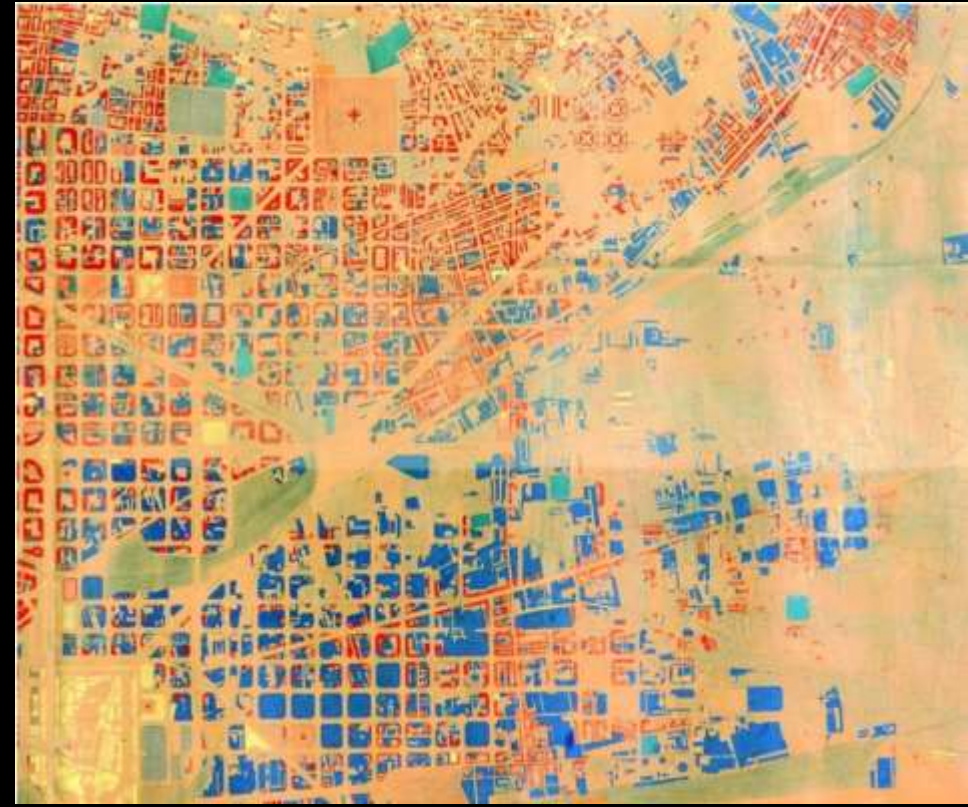


# dobre sąsiedztwo...?

Zabudowa jednorodzinna „wtłoczona”  
do wnętrza zabudowy wielorodzinnej



Zabudowa jednorodzinna „odcina”  
powiązania przestrzeni otwartych -  
publicznych



# Miasto mieszkańców

zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych





# SELF MADE CITY

NEW PARTICIPATION PROCESSES + NEW STANDARDS



SELF-INITIATED PROJECTS: CO-HOUSING, CO-OP'S



Selfmade city /  
Kristien Ring /  
BERLIN







SHARING SPACES + GREEN  
COMMUNITY

=

SENSE OF IDENTIFICATION  
AND RESPONSIBILITY

=

GOOD  
NEIGHBORHOODS

STEIN STR. 26-28, CAPERNETTO.SCHOENINGH ARCH.

© C.MUHR

**Współużytkowanie + ogródki = poczucie tożsamości i odpowiedzialności = dobra jednostka sąsiedzka**

Selfmade city / Kristien Ring / BERLIN





# Miasto Inwestorów

**tworzywo:**

budynek

blok

zespół

kwartał

jednostka

dzielnica



zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych

# tworzywo budynek





# tworzywo blok



Corte Verona / Wrocław / Iewicki-Łatak  
Konkurs „Piękny Wrocław”, Grand Prix

**Donnybrook Quarter jest różnorodną, intensywną strukturą składającą się z jednorodzinnej i wielorodzinnej zabudowy, przestrzeni publicznej, miejsc pracy i usług**

**240**

**mieszkań i domów  
na hektar**

**CZYTELNE GRANICE**

**tworzywo  
zespół**



Donnybrook Quarter / London / Peter Barber  
Innovation in Housing Competition, **first prize**



# tworzywo kwartał

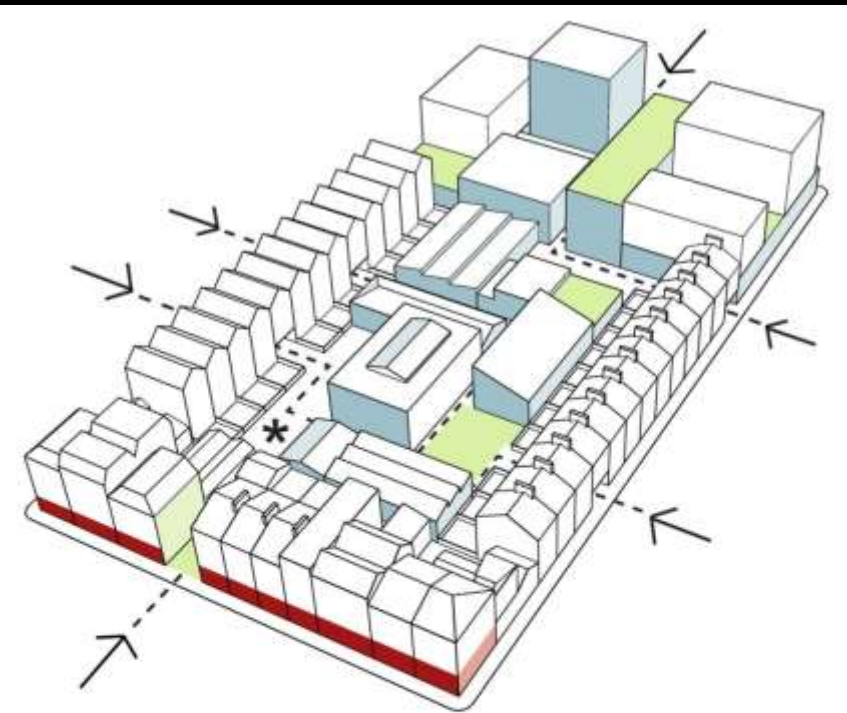
## blok-kwartał-zepół:

wieloaktywność

zróżnicowanie

Przemieszanie

# MIASTO W MIEŚCIE



- small businesses
- retail / catering industry
- public garden / pocket park
- housing
- \* block's opportunity





# wytyczne masa krytyczna







ok. 8 700  
mieszkańców

**wytyczne  
KONSEKWENCJA**

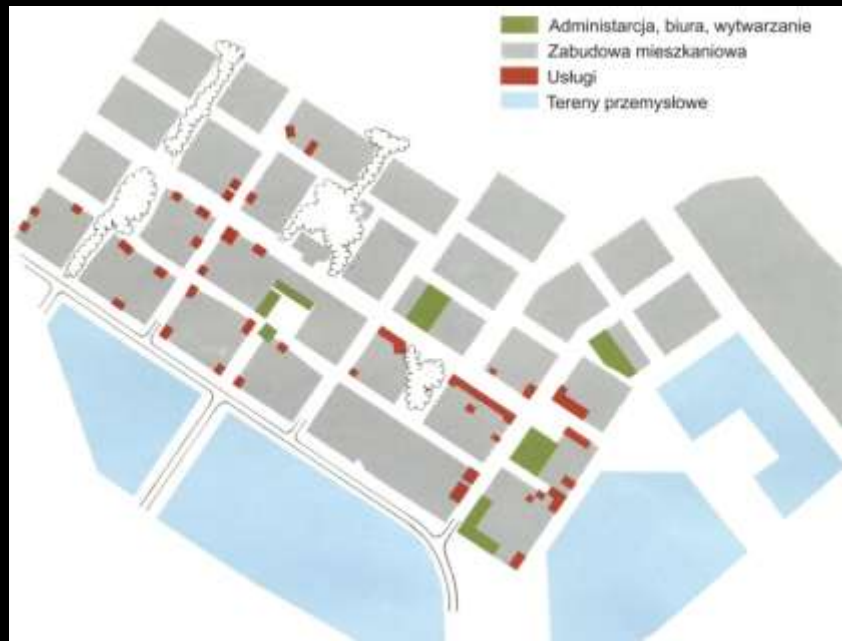
SKARPNACK  
sztokholm



# rygor przestrzenny - jednorodne wypełnienie

ok. 8 700  
mieszkańców

Blok:  
Usługi dla mieszk.  
Garaż nadziemny  
Komórki lokatorskie

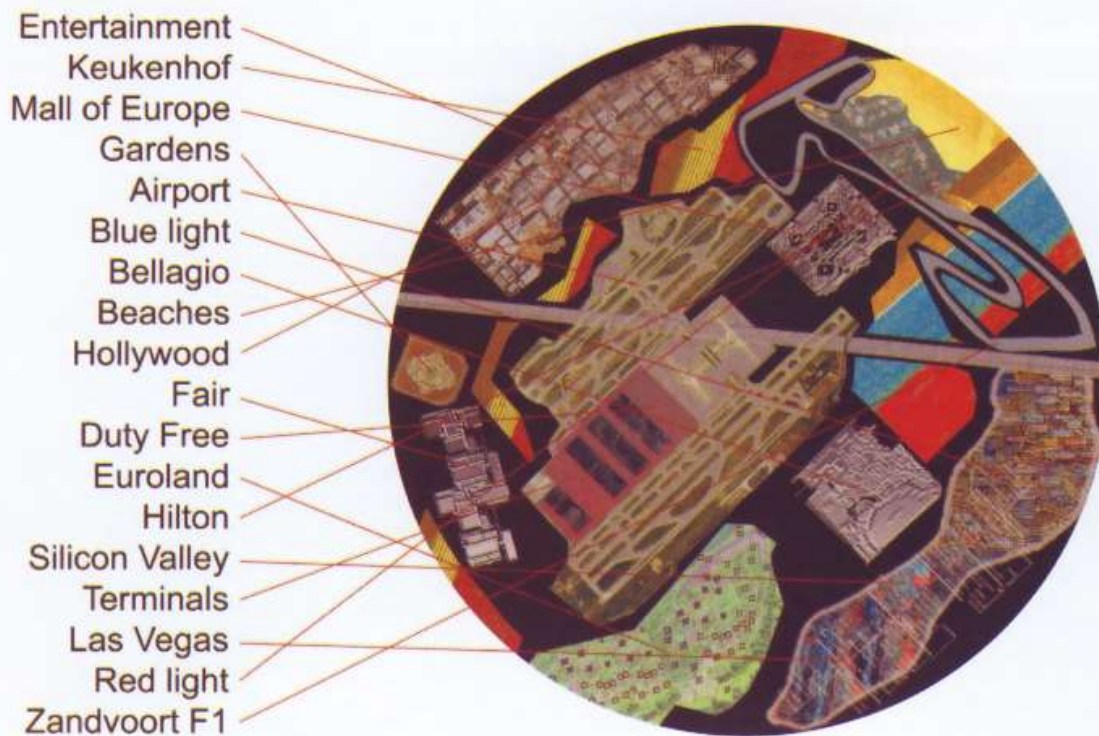
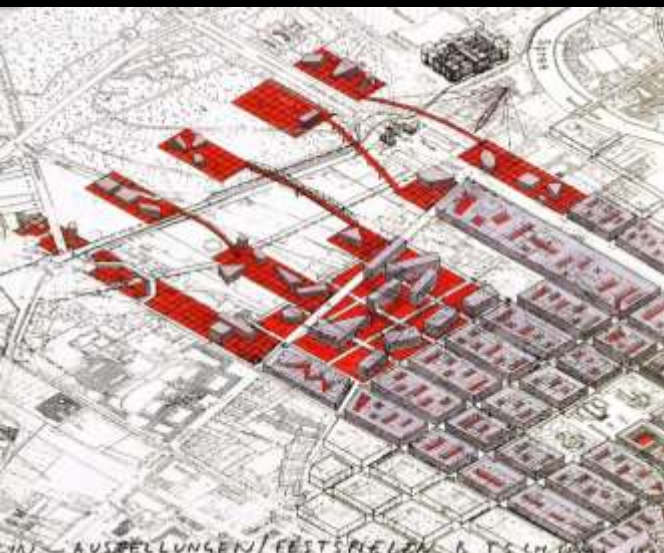


SKARPNAK  
sztokholm



# Strefy funkcjonalne – wyspy funkcjonalne

## Nowa strategia „wysp” w krajobrazie miasta



**wytyczne**  
**PRZEMIESZANIE – mix use**



# MANIFEST SPOŁECZNY

Duże przemieszanie typów i  
rodzajów zabudowy  
Sposobów użytkowania  
I eksploatawania przestrzeni  
publicznych i prywatnych



## wytyczne RÓŻNORODNOŚĆ



## PROGRAM VINEX / HOLANDIA



www.alamy.com - CTFH3B

**wytyczne**  
**Współpraca**  
**„PASOŻYT MIEJSKI”**





## PROGRAM VINEX / HOLANDIA

W 1990/1 rząd holenderski zatwierdził zasadę regulacji przestrzennych budowy zespołów mieszkaniowych "VINEX" zakładający wybudowanie 455,000 nowych domów (mieszkań) w latach 1996 do 2005. W tym ok. 285,000 nowych domów na terenie przedmieść z założeniem:

- **kompaktowego układu zespołu** w celu ochrony obszarów o walorach krajobrazowych
- **bliskości miast** aby zredukować podróże samochodem do minimum
- **blisko nowych i istniejących środków transportu publicznego**
- blisko sklepów i **w pobliżu miejsc pracy**



## PROGRAM VINEX / HOLANDIA

Rząd zapewniał wsparcie finansowe dla lokalnych instytucji oraz przeznaczał **3,2 biliona na inwestycje przeznaczone na transport i komunikację.**

Z realizacji programu VINEX płynęły także wnioski dla innych działań a szczególnie **koordynacji między szczeblami władz lokalnych.**

Program VINEX pokazał **także partnerstwo i negocjacje z prywatnymi deweloperami w trakcie sprzedaży ziemi**  
oraz **tworzenie wielozadaniowych i wielobranżowych zespołów.**



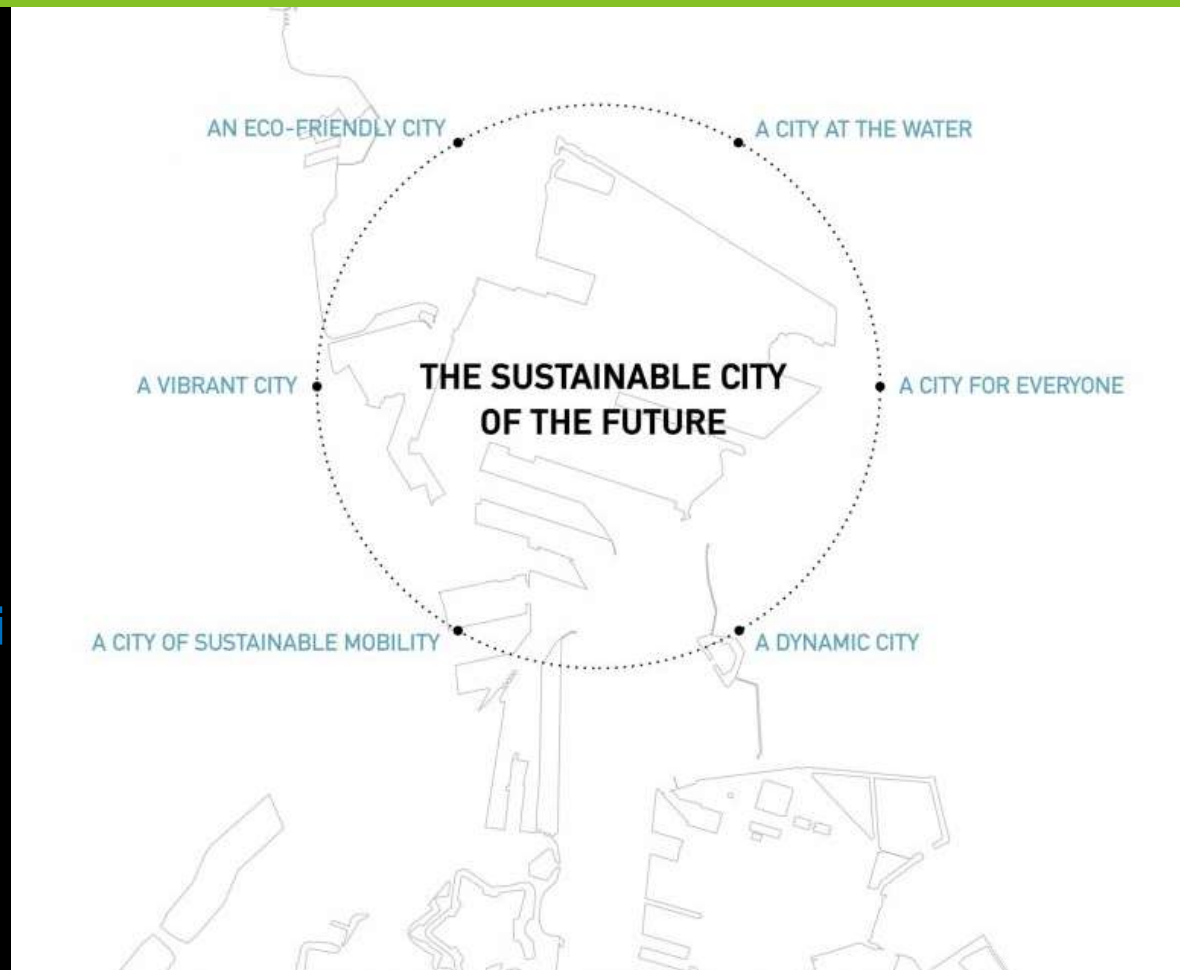
**wytoczne  
tożsamość**





# NOWA STRATEGIA

Nad wodą  
Dla wszystkich  
Dynamiczne  
Zrównoważonej mobilności  
Zróżnicowane  
Eko przyjazne

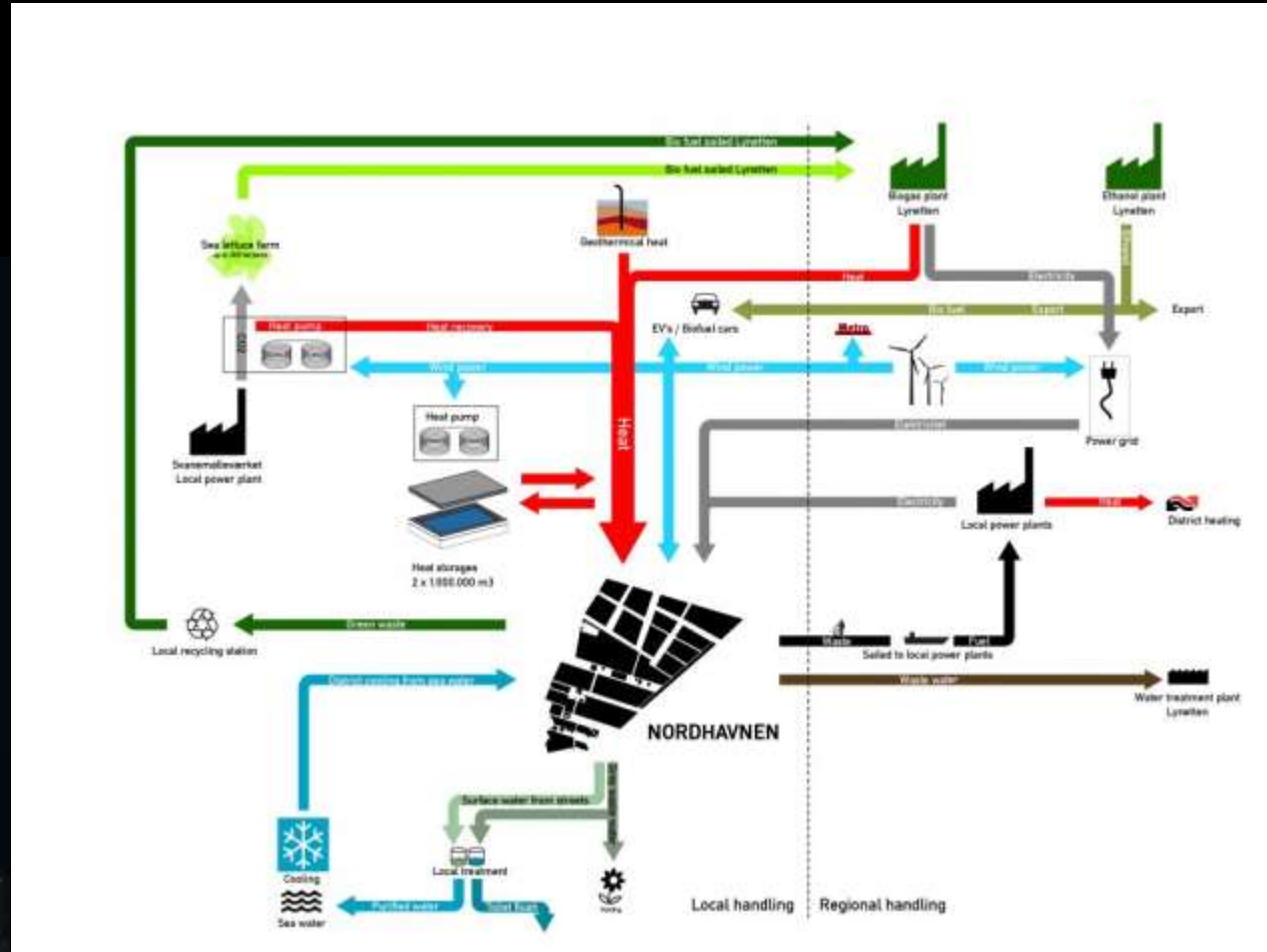


# wytyczne zrównoważenie



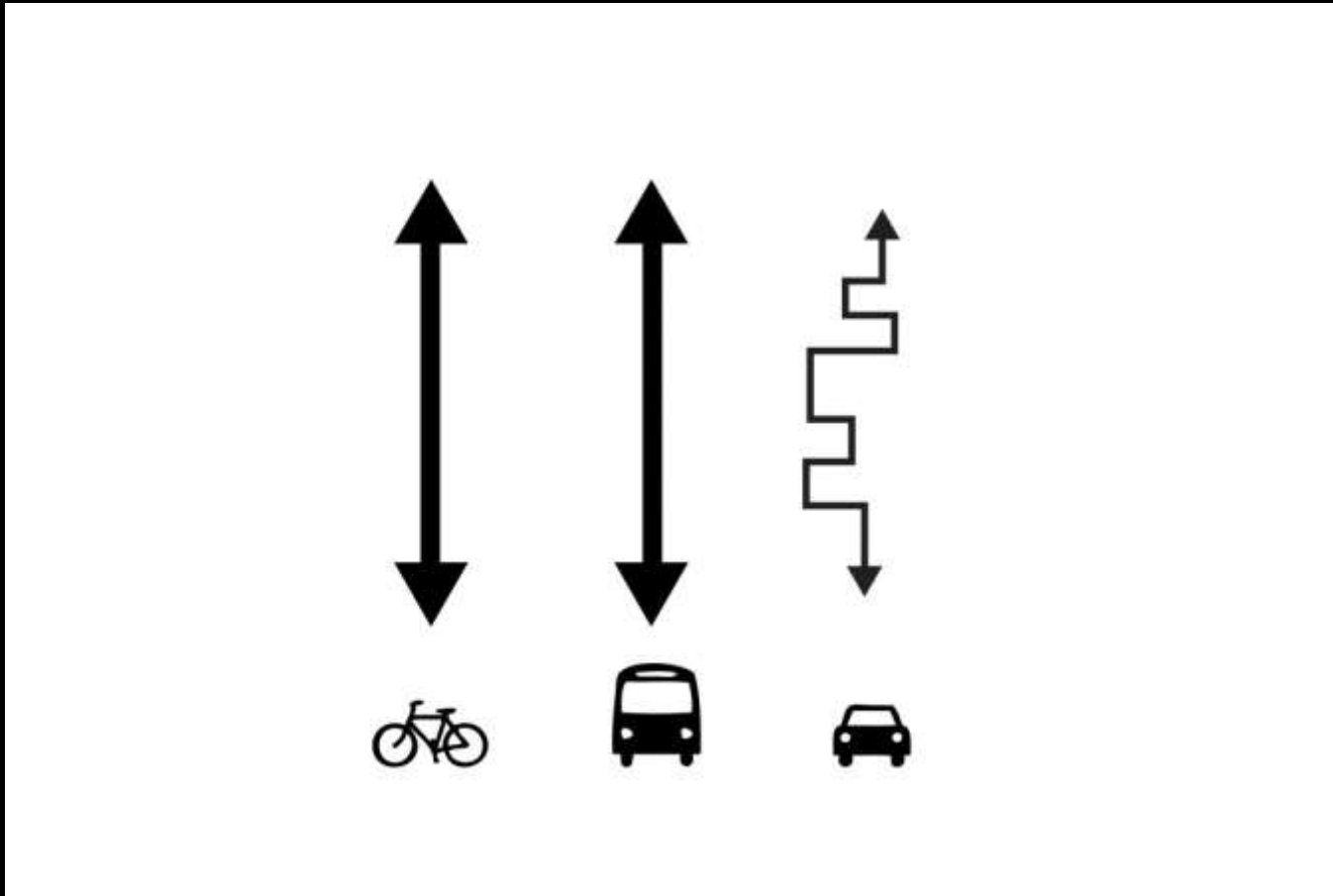
# nowa strategia

## system zrównoważony = system samowystarczalny





# nowa strategia





# MIASTO W MIĘŚCIE

NORDHAVNEN / Kopenhaga / COBE

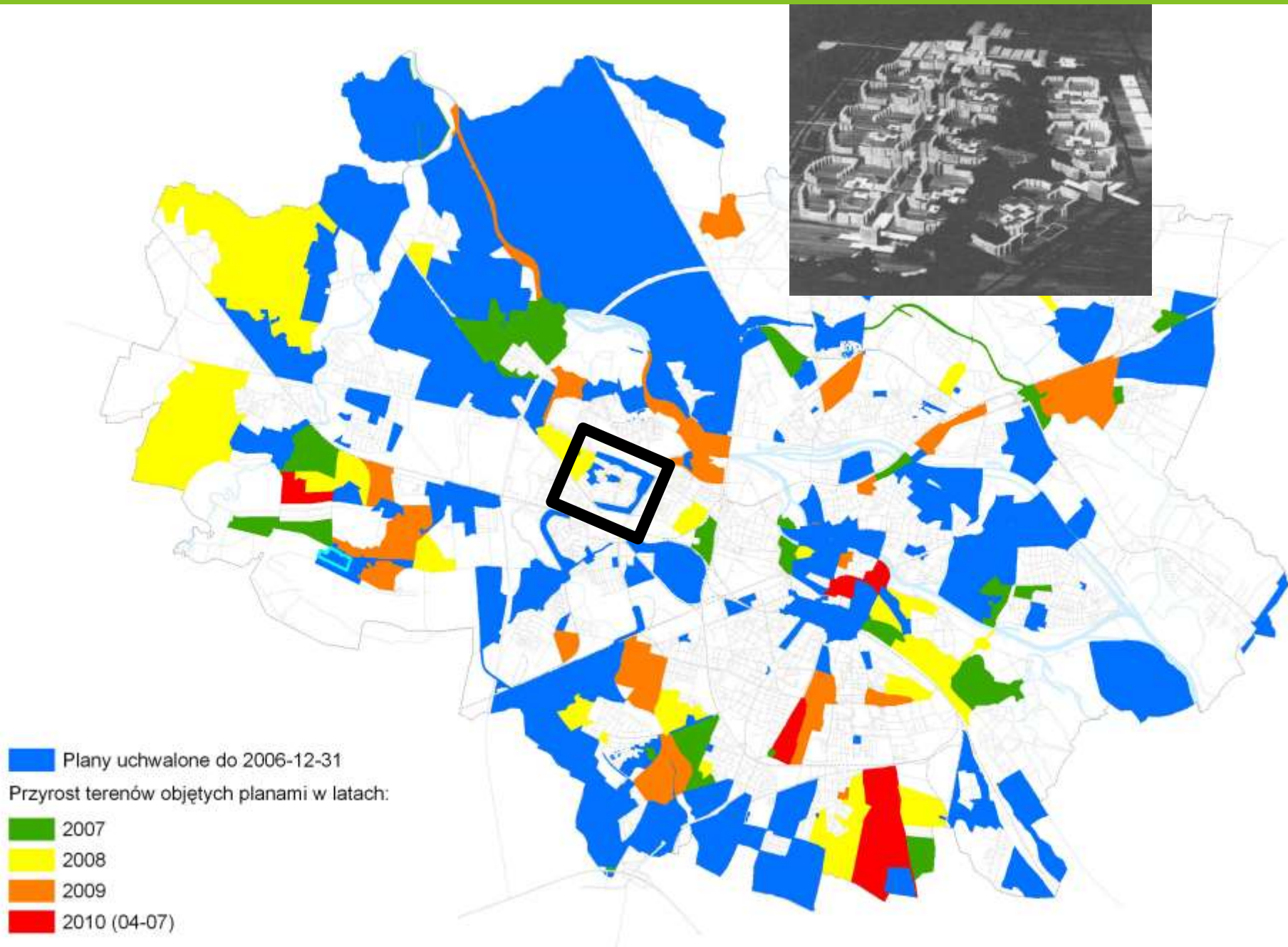




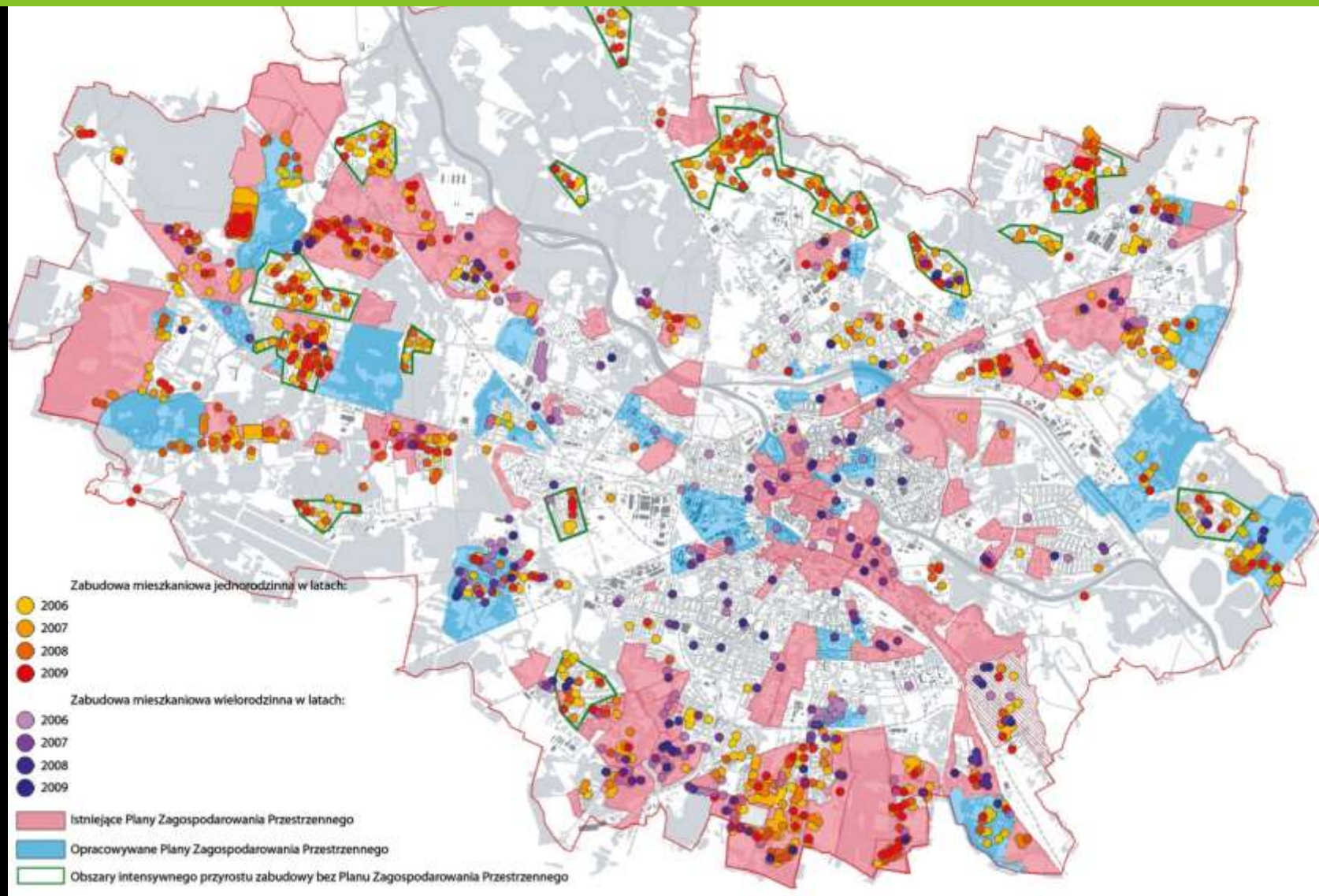
# Wrocław studium przypadku



zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych







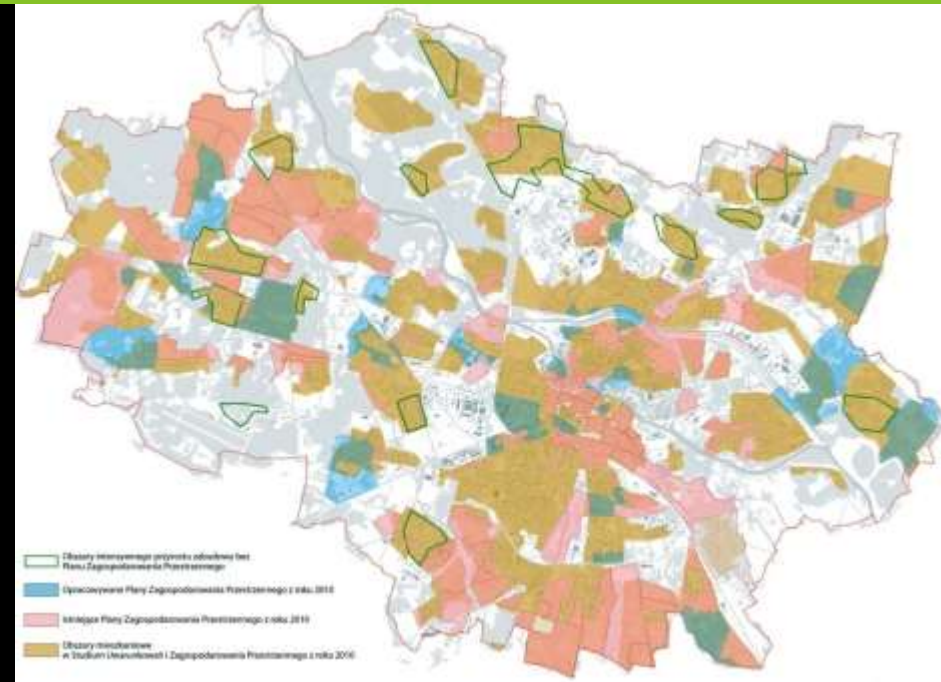
**przyrost zabudowy mieszkaniowej**  
**– plany mieszkaniowe**



**Istniejące i opracowywane MPZP**

– planowane w **STUDIUM** zespoły urbanistyczne





**Średnia wielkość obszaru objętego realizacją zabudowy mieszkaniowej**

**niewiele przekracza 1 ha**  
**BRAK MASY KRYTYCZNEJ**



# cechy



# zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych





**cechy:**

**adekwatne**

**kompaktowe**

**kompleksowe**

**różnorodne**

**zrównoważone**

**w poczuciu kształtowania tożsamości**

**zasady kształtowania zespołów mieszkaniowych**



efektywność  
ekonomiczność  
zaspokojenie

ekskluzywność  
kameralność  
zadowolenie



***„piękno jest doznaniem  
rozum odgrywa przy nim poślednią rolę”***



**zakład urbanistyki WA PWR**  
[maciej.hawrylak@pwr.edu.pl](mailto:maciej.hawrylak@pwr.edu.pl)

**SARP / DoFA**  
[maciej.hawrylak@sarp.org.pl](mailto:maciej.hawrylak@sarp.org.pl)

**asw studio projektowe**  
[maciej.hawrylak@asw.pl](mailto:maciej.hawrylak@asw.pl)

