

mgr inż. Aneta Szyburska<sup>1)</sup>  
 dr inż. Anna Szymczak-Graczyk<sup>1)\*</sup>  
 ORCID: 0000-0002-1187-9087

# Analiza zagospodarowania osiedla w Kłodawie z wykorzystaniem rozwiązań Nowego Urbanizmu

## *Analysis of housing development in the Kłodawa with the use of New Urbanism solutions*

DOI: 10.15199/33.2020.01.01

**Streszczenie.** W artykule przedstawiono propozycję rewitalizacji osiedla robotniczego z wykorzystaniem rozwiązań Nowego Urbanizmu. Podjęte działania miały na celu zachowanie istniejącej tkanki miejskiej przy uwzględnieniu jej walorów historycznych i estetycznych, nadanie nowego charakteru budynkom oraz zaproponowanie zmian w funkcjonowaniu przestrzennym osiedla. Wzbogacono teren o strefy funkcjonalne: sportową; dla dzieci; wypoczynkowo-rekreacyjną; usługowo-handlową wraz z wprowadzeniem ulicy rynkowej w przestrzeni osiedla. Zaproponowano zmiany elewacji istniejących budynków z wykorzystaniem nowoczesnych rozwiązań budowlanych przyjaznych środowisku.

**Słowa kluczowe:** Nowy Urbanizm; osiedle robotnicze; pianka poliuretanowa zamkniętokomórkowa; izolacja natryskowa.

**Abstract.** The article presents a proposal to revitalize a worker's housing estate using the solutions of the New Urbanism trend. Actions taken were aimed at preserving the existing urban fabric, taking into account its historical values and aesthetic, giving new character to buildings, as well as directing changes in the spatial functioning of the estate. The area was enriched with functional zones such as sports, for children, leisure and recreation, as well as service and commercial areas along with the introduction of Rynek street in the housing estate. It was proposed to change the facade of existing buildings using modern environmentally friendly construction solutions.

**Keywords:** New Urbanism; worker's housing estate, closed cell polyurethane foam, spray insulation.

W latach pięćdziesiątych XX w. podjęto działania prowadzące do powstania Osiedla Górniczego w Kłodawie oddalonego od kopalni o 3 km, które charakteryzowało się cechami architektonicznymi i społecznymi panującego w tych czasach stylu socrealistycznego, a więc m.in. monotonią architektury, regularnością formy i powtarzającą się symetryczną zabudową [13]. Między budynkami stawiano monumentalne pomniki. Obecnie takie osiedla, wraz z Osiedlem Górniczym w Kłodawie, odbiegają swoim stanem i funkcjonalnością od standardów współczesnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. W efekcie coraz więcej osób wyprowadza się na przedmieścia, pogłębiając proces suburbanizacji. W artykule zaproponowano sposób pozbycia się miana „osiedla sypialni”, zapoczątkowania odnowy i stworzenia miejsca zamieszkania godnego XXI wieku wpisującego się w nurt Nowego Urbanizmu.

### Nurt Nowego Urbanizmu

Nurt powstał w latach osiemdziesiątych XX w. w Stanach Zjednoczonych. Za podstawę Nowego Urbanizmu uważa się prąd postmodernizmu, w którym duży nacisk kładziono na estetykę budynków, aby zewnętrzna forma obiektu była świadomą dekoracją. Obiekty charakteryzowały się ornamentami, symbolami oraz były sytuowane w sposób symetryczny. Architektura postmodernizmu zachwyca bogactwem formy oraz łączy nowoczesne rozwiązania budowlane z nieco starszymi. Założenia nurtu Nowego Urbanizmu zostały zapisane w Karcie Nowego Urbanizmu wydanej po raz pierwszy w 1966 r. na IV Kongresie Nowego Urbanizmu. Dotyczyła ona m.in. rozpraszania zabudowy w miastach, wyburzenia istniejących budynków na rzecz budowania nowych, bardziej odpowiadających teraźniejszym trendom i normom. W dokumencie omawiano proces suburbanizacji prowadzący do rozwoju infrastruktury w miejscowościach ościennych głównego miasta, który powoduje opustoszenie centrów miast i pogorszenie ich stanu technicznego oraz rozwój patologii społecznych. W Karcie Nowego Urbanizmu powstał

zapis o podjęciu działań dotyczących rewaloryzacji istniejących już dzielnic miast, na rzecz zmniejszającej się zabudowy podmiejskiej, z zachowaniem dziedzictwa kulturowego danego terenu.

### Zrównoważony rozwój w budownictwie

W skład nurtu Nowego Urbanizmu wchodzi również zrównoważony rozwój, czyli spójność ładu społecznego, instytucjonalno-politycznego, ekonomicznego, środowiskowego oraz przestrzennego [4]. Zrównoważony rozwój miast powinien być projektowany w taki sposób, by minimalizować negatywne oddziaływanie na środowisko, z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności i zabytków kultury. W miastach powinna być zapewniona przemyślana gospodarka wodna, zabezpieczona przed skażeniem i innymi zagrożeniami, tj. wyczerpaniem zasobów bądź ich degradacją. Nieodłącznym elementem zrównoważonego rozwoju i nowej urbanistyki jest propagowanie rozwoju technologii energooszczędnych, umożliwiających pozyskanie energii z naturalnych źródeł, m.in. słońca, wiatru, wody oraz pochodzącej z biomasy. Ponad-

<sup>1)</sup> Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu; Wydział Inżynierii Środowiska i Gospodarki Przestrzennej

<sup>\*</sup> Adres do korespondencji:  
 anna.szymczak-graczyk@up.poznan.pl

to zaleca się promować komunikację pieszą, transport zbiorowy i rowerowy, będący alternatywą dla komunikacji samochodowej. W budownictwie należy wykorzystywać materiały budowlane przyjazne dla środowiska, które zawierają np. komponenty pochodzenia roślinnego zamiast lepiszczy ropopochodnych. Pozytywny jest również odzysk materiałów budowlanych, np. gruzu wykorzystywanego do budowy fundamentów. Budynki powinny być projektowane w taki sposób, aby spełniały wymagania przestrzenne, ekologiczne oraz energooszczędne [10]. Miasto wg Nowego Urbanizmu powinno być zwarte, a więc zwarte, które w swojej istocie zakłada zatrzymanie rozpraszania zabudowy przez rewitalizację istniejących już obiektów budowlanych oraz terenów zdegradowanych [6].

### Materiał badawczy

Analizowany obszar Osiedla Górniczego znajduje się w południowej części Kłodawy i zajmuje powierzchnię ok. 12 ha. Granice istniejącej zabudowy zostały wyznaczone siatką ulic: Górniczą, aleją 1000-lecia, Dąbską oraz aleją Kościuszki. Na terenie można wyróżnić różne rodzaje budynków mieszkalnych. Przy ul. Górniczej zlokalizowane są budynki trzykondygnacyjne, podpiwniczone wraz z poddaszem użytkowym. Ściany zewnętrzne wykonane są w technologii tradycyjnej murowanej z cegły (fotografia 1). Są to obiekty z dachem kopertowym o konstrukcji drewnianej przykryte eternitem falistym. Na terenie osiedla występują również dwuklatkowe budynki mieszkalne o czterech kondygnacjach, podpiwniczone (fotografia 2). Ściany zewnętrzne wykonane są z cegły

ceramicznej pełnej, a podesty, schody zewnętrzne oraz balkony jako żelbetowe wylewane. Dach jest pokryty papą asfaltową, stolarka okienna drewniana, natomiast drzwi zewnętrzne są metalowe.

Tynk zewnętrzny istniejących budynków jest w złym stanie. Widoczne są miejscowe ubytki, a przy gzymsach i w miejscach płyt balkonowych znajdują się wykwity oraz zniszczenia spowodowane korozją. Dachy są nieszczelne i występują miejscowe przecieki w pokryciu. Dojścia i dojzdy do obiektów zapewniają chodniki i drogi, które są w złym stanie technicznym z widocznymi pęknięciami i dziurami w nawierzchni. Nie ma udogodnień dla osób niepełnosprawnych. Ponadto na terenie osiedla jest zbyt mało wyznaczonych miejsc parkingowych dla samochodów, które często są parkowane na terenach zielonych. Stan skwerów jest bardzo zły i dlatego są one mało atrakcyjne wizualnie. Przy alei Kościuszki zlokalizowane są punkty usługowe i małe targowisko. Na terenie osiedla funkcjonuje szkoła podstawowa. W jej sąsiedztwie znajduje się zaniedbany plac zabaw oraz wielofunkcyjne boisko sportowe.

Na terenie gminy Kłodawa obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego utworzony na mocy uchwały nr 325/2001 Rady Miejskiej w Kłodawie z 27 grudnia 2001 r. [12]. Na Osiedlu Górniczym zostały wyznaczone obszary o zabudowie mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług (tereny pod usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji i rozrywki). Na terenie gminy sporządzono również Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego z 2013 r. [7]. Na Osiedlu Górniczym, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z terenami zabudowy usługowej, zlokalizowane są tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wraz z obszarami upraw polowych. Natomiast przy szkole zostały wyznaczone tereny zieleni urządzonej [3].

### Wyniki

Wykonano projekt koncepcji wizualizacji, którego głównym założeniem było stworzenie miejsca zamieszkania godnego XXI wieku, zachęcającego młodych ludzi do pozostania na analizowanym terenie oraz pozyskanie inwestorów do zakupu mieszkań. W koncepcji wykorzystano istniejącą zabudowę [9]. Głównym celem było wzbogacenie terenu o przestrzeń publiczną oraz wyznaczenie miejsc wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców, a w efekcie ożywienie miejsca oraz pozbycie się miana „osiedla sypialni”. W koncepcji zachowano istniejący układ dróg wewnętrznych, który wzbogacono o chodniki dla pieszych wraz ze ścieżkami dla rowerzystów. Ze względu na zły stan nawierzchni dróg zaproponowano zmianę na ekologiczny „asfalt gumowy”, który uzyskuje się z recyklingu opon samochodowych. Chodniki oraz ścieżki dla rowerów wykonano z ekologicznego cementu, wchłaniającego tlenki pochodzące ze spalin samochodowych. Jego zastosowanie przyczynia się do zmniejszenia emisji zanieczyszczeń w mieście. Oba materiały są przyjazne dla środowiska oraz wpisują się w ramy nurtu Nowego Urbanizmu. Przestrzeń osiedla podzielono na części funkcjonalne. Od strony północnej wydzielono część rynkową,



Fot. 1. Stan istniejącego bloku mieszkalnego trzykondygnacyjnego

Źródło: googlemaps.pl

Photo 1. The condition of an existing three storey block of flats



Fot. 2. Stan istniejącego bloku mieszkalnego czterokondygnacyjnego

Źródło: googlemaps.pl

Photo 2. The condition of an existing four storey block of flats

znajdującą się w alei Tadeusza Kościuszki (fotografia 3). Zachowano istniejące obiekty usługowe. Dodatkowo wprowadzono kawiarnie i małe restauracje stanowiące miejsce spotkań lokalnej społeczności. Zaproponowano strefę dla dzieci z placem zabaw oraz skatepark wyposażony w odpowiednie tory do uprawiania sportów ekstremalnych (fotografia 4).

Od strony południowej analizowanego terenu zaproponowano umieszczenie centrum kulturalno-handlowego. Zlokalizowane zostaną w nim sklepy, siłownia wewnętrzna, jak również restauracje i kino. Centrum przez swój nietypowy kształt stało się bardzo charakterystyczne i w proponowanej przestrzeni osiedla stanowić będzie wizytówkę południowej części Kłodawy. Centrum kulturalno-handlowe zostało połączone ze strefą wypoczynku i rekreacji w postaci wiaduktu poprowadzonego nad aleją 1000-lecia. Celem wyznaczenia tej części było stworzenie miejsca dla mieszkańców, które będzie odda-

lone od zgiełku miasta. Pozwala ono na odpoczynek w naturalnym sąsiedztwie drzew i wody (fotografia 5).

W zachodniej części obszaru objętego koncepcją zagospodarowania zlokalizowane są istniejące wielorodzinne budyn-

ki mieszkalne. W związku z tym, że ich stan techniczny jest zły, zaproponowano odnowienie elewacji i poprawę estetyki budynków, nie zmieniając ich konstrukcji oraz układu pomieszczeń, a także rozwiązania hydroizolacyjne i termoizola-



**Fot. 5. Obiekt kulturalno-handlowy. Strefa wypoczynku i rekreacji połączona wiaduktem z centrum kulturalno-handlowym**

*Photo 5. Cultural and commercial facility. Rest and recreation zone connected by a viaduct with a cultural and shopping center*



**Fot. 3. Widok na targowisko znajdujące się w alei Kościuszki**

*Photo 3. View of the marketplace located on aleja Kościuszki*



**Fot. 4. Wyznaczone miejsce na plac zabaw i skatepark**

*Photo 4. A designated place for a playground and skatepark*

cyjne budynków. W myśl idei zrównoważonego rozwoju mają to być „zielone elewacje”, tzn. z roślinami na zewnętrznych częściach budynku, które pochłaniają promienie słoneczne, obniżają temperaturę otoczenia oraz wchłaniają wodę deszczową. Na fotografii 6 pokazano wizualizację budynku z fotografii 1 po rewitalizacji.

W budynkach przewiduje się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Na analizowanym obszarze występują budynki o dachach dwuspadowych i wielospadowych. Należy wymienić konstrukcję drewnianą dachów, ponieważ uległa korozji. Ocieplenie dachu przewiduje się za pomocą natryskowej pianki poliuretanowej aplikowanej za pomocą specjalnego agregatu. Porównując inne materiały stosowane do izolacji termicznej, pianka PU ma bardzo dobrą izolacyjność termiczną, dużą odporność na wodę [2] i odporność na naprężenia ściskające [1, 5]. Dachy budynków przewiduje się pokryć jednomodułową blachodachówką w kolorze ciemnoszarym.

## Podsumowanie

Zaproponowana koncepcja zagospodarowania Osiedla Górniczego w Kłodawie miała na celu ożywienie miejsca

