

O nowych miasteczkach na obszarach wiejskich

New Small Towns amidst Rural Landscapes

Streszczenie

W artykule zwrócono uwagę na problematykę kształtowania intensywnej zabudowy mieszkaniowej wobec aktualnych uwarunkowań: postępującej suburbanizacji miast, uwarunkowań rynku mieszkaniowego w Polsce oraz wyzwań związanych z architekturą energooszczędną. Przedstawiono ogólne założenia teoretyczne i zestawiono z przykładami realizacji. Zaprezentowano również przykład autorskiego rozwiązania zespołu zabudowy jednorodzinnej, który wskazuje na potencjalne możliwości kształtowania intensywnej zabudowy jednorodzinnej.

Abstract

The article draws attention to the problems of development of compact housing development to current conditions: the progressive urbanization of cities, housing market conditions in Poland and the challenges of energy-efficient architecture. General theoretical assumptions are presented with examples of implementation. The case study of single-family housing unit design has been presented, which indicates the potential for compact development of single-family housing.

Słowa kluczowe: zespoły mieszkaniowe, analiza urbanistyczna, intensywna zabudowa mieszkaniowa

Keywords: housing development, urban analysis, compact housing settlement

Holenderski „kasztel” i „polskie miasteczko” wśród wiejskich krajobrazów

Jak zwykle, najodważniejsze eksperymenty architektoniczne pojawiają się w Holandii. I jeśli nawet „kasztele” tworzące zespół Haverleij razić mogą nieco kiczowatą konwencją stylistyczną, to jednak nie można im odmówić nowatorstwa planistycznego i kompozycyjno-krajobrazowego. Jest to bowiem propozycja osiedli mieszkaniowych dla ludności nierolniczej, która atrybuty życia miejskiego pragnie łączyć z urokami otwartych, wiejskich krajobrazów dostępnych tuż za progiem miejskiego domu.

Idea „kaszteli” stwarza taką możliwość, ale uznanie budzić może przede wszystkim bardzo konsekwentna realizacja powziętego zamysłu projektowego – od skali planistycznej do skali detalu architektonicznego. Jest to szczególnie zauważalne dla przybysza z Małopolski, przywykłego do sytuacji, gdzie owszem, osadnictwo ludności nierolniczej na obszarach wiejskich istnieje i nawet nasila się dynamicznie, ale głównie w formie zabudowy niezorganizowanej, niesynchronizowanej, rozproszonej.

W istocie jednak, idea zespołu Haverleij nie jest ani tak rewolucyjna, ani tak nowa jak może się na pierwszy rzut oka wydawać. Już sama nazwa osiedli („kasztele”) odwołuje się do historii – i słusznie. Nie trzeba bowiem daleko szukać: tuż obok Haverleij trwa do dzisiaj znakomicie zachowana zabudowa słynnego miasteczka – twierdzy Heusden, które ze względu na strukturę planistyczno-przestrzenną i kompozycyjno-krajobrazową, a tak-

Dutch castles and the Polish country towns amidst rural landscapes

As usual, the most courageous architectural experiments emerge in the Netherlands. And even if the *castles* that constitute the Haverleij settlement (fig. 1), may have a strikingly kitschy stylistic convention, one may not refuse planning, compositional and landscape innovation. For it is a proposition of a housing complex for non-agricultural population, who seek to combine the features of urban living, with the appeal of open, rural landscape available right across the threshold of their urban home.

The idea of *castles* creates such possibility, but one may especially appreciate the consequent execution of the adopted project conception — from the planning scale, to the architectural detail scale. It is especially noticeable for a comer from Lesser Poland (Małopolska), who is used to the situation, in which the immigration of the non-agricultural population exists and even increases dynamically, but occurs mainly in form of bad organized, unsynchronised and dispersed development.

In its essence though, the idea of the Haverleij complex is neither as revolutionary, or as new, as it may appear at first sight. Already the very name of those settlements (*castles*) invokes history, and rightly so. One does not need to seek far: near Naverleij one may find the perfectly preserved buildings of a famous town, the fortress of Heusden (fig. 2), which due to its planning and spa-



il. 1

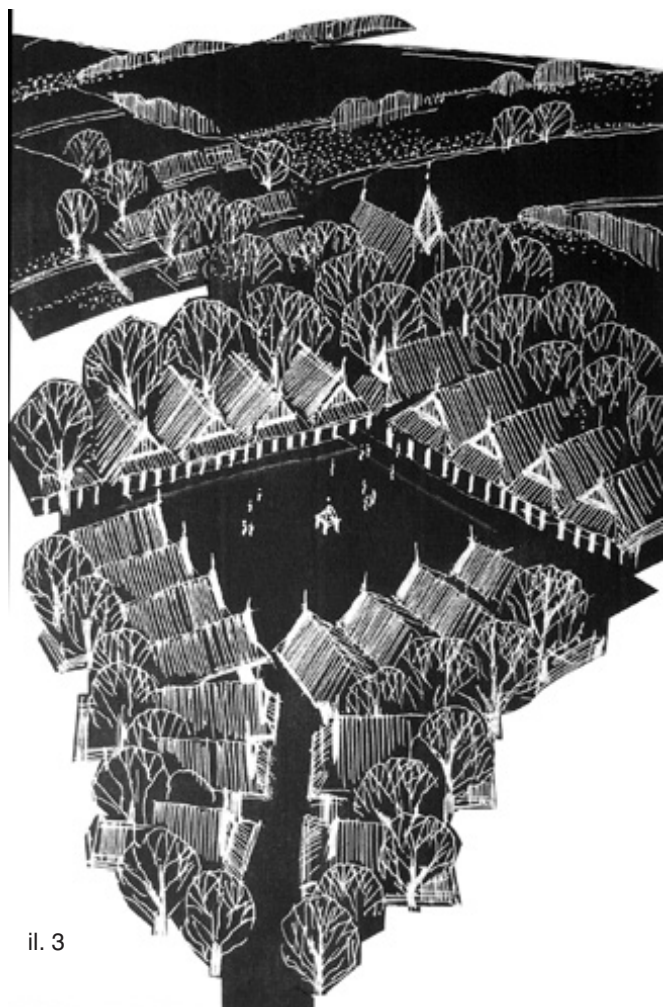
il. 1. Kasteel Lelienhuyze z zespołu mieszkaniowego Haverleij (fot. autor) / Kasteel Lelienhuyze of a residential unit Haverleij (photo by author)

il. 2. Plan twierdzy Heusden, ceramiczna ozdoba elewacji kamieniczki w Heusden (fot. autor) / The plan of the fortress Heusden, a ceramic decoration of the tenement facade in Heusden (photo by author)

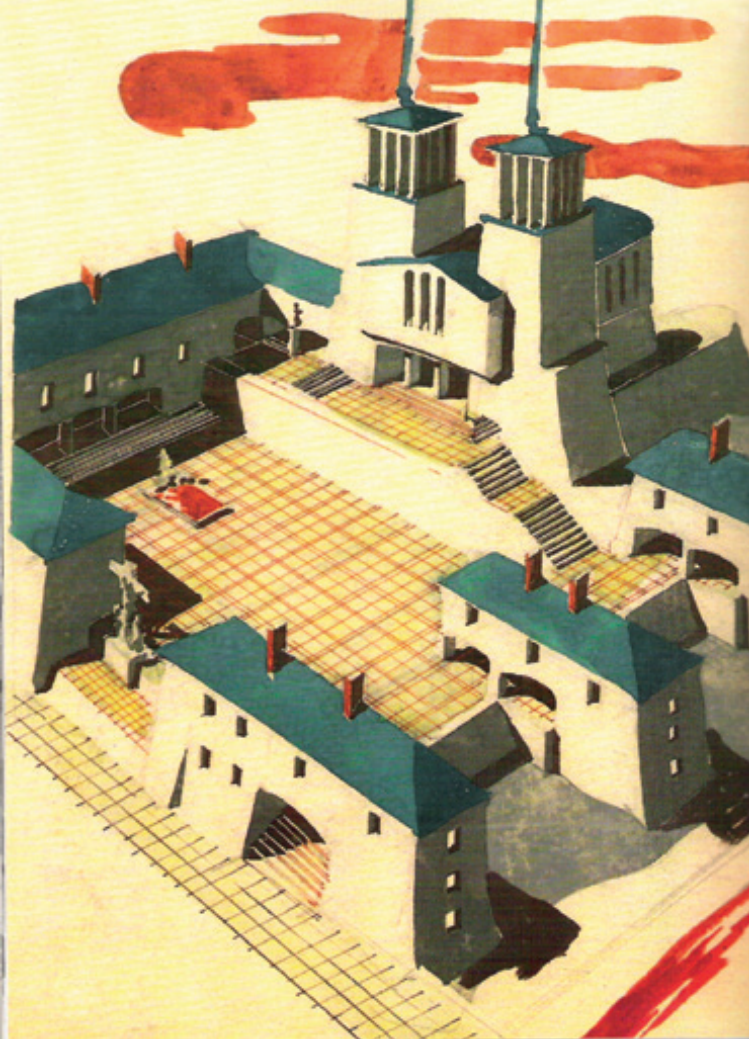
il. 3. „Polskie miasteczko”, model teoretyczny miasteczka wśród wiejskich krajobrazów (rys. autor) / Polish country town, a theoretical model of the small town amidst the rural landscape (by author)



il. 2



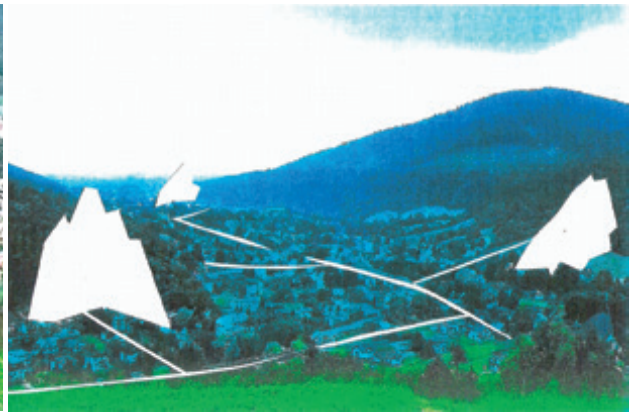
il. 3



il. 4, 5. Wizje „polskiego miasteczka” wg Profesora Zbigniewa Wzorka (rys. Zbigniew Wzorek) / A vision of the *polish country town* by Professor Zbigniew Wzorek (by Zbigniew Wzorek)

że na fakt, że zaprojektowane zostało dla, nazwijmy to umownie, ówczesnej ludności nierolniczej, można uznać za archetyp Haverleij. Hadsten i „kasztele” łączy podobna, kameralna skala zabudowy z jej kompozycyjną kulminacją w postaci placu głównego, precyzyjnie zarysowane granice odcinające zdecydowaną linią obszar intensywnej zabudowy od otwartego krajobrazu. Jednoznaczność owego rozgraniczenia dodatkowo podkreślona bywa przez otaczające obszar miasteczek fosy wypełnione wodą. Tego rodzaju historycznych, nieskazatelnie zachowanych zespołów zabudowy małomiasteczkowej, które można uznać za ideowy archetyp Haverleij, jest wiele w rozmaitych krajach europejskich. Poza Polską, gdzie model „polskiego miasteczka” na ogół został po prostu zatarty w sensie kompozycyjnym przez wojenne burze, pożary i inne tragedie, a współcześnie, przez bezładne wysypiska rozproszonego budownictwa. Pozostaje jednak kwestia, dlaczego owego modelu nie udało się obecnie zrealizować we współczesnej postaci, choćby tylko w wersji pilotażowej, jako prawdopodobnie najbardziej sensownej propozycji mieszkaniowej dla ludności nierolniczej pozostającej na wsi? To, czego w dawnych wiekach potrafili dokonać prywatni inwestorzy budując miasteczka dla rzemieślników i kupców, najwyraźniej przekracza dziś możliwości współczesnego społeczeństwa polskiego, które nie jest w stanie zrealizować choćby tylko pilotażowej wersji tego rodzaju inwestycji.

tial, compositional and landscape structure, as well as because it was designed for the non-agricultural population of the time, as we may refer to them, may be considered Haverleij's archetype. What Heusden and *the castles* have in common, are the similar, intimate building scale with the composition culminating on a main square, and precisely outlined borders that separate the intense building area from the open landscape with a pronounced line. The ambiguity of that separation is often additionally emphasised by water-filled moats surrounding encompassing the small towns. In different countries of Europe, there are many of such historical, immaculately preserved small-town buildings that may be considered the ideational archetype of Haverleij. Except for Poland, where the planning discipline of the *Polish country towns*, not less legible elsewhere, has in general been simply worn-away, in a compositional sense, by wars, fires and other tragic events, and by disorderly landfills of scattered buildings in our times. Notwithstanding, one question remains. Why do we, in contemporary Poland, not refer to the archetype of the *Polish country towns* to use its modernised form, as it has been done in Haverleij, in order to prove that it is probably the most sensible housing proposition for the non-agricultural population living in the countryside? Is what was being executed on by the private investors responsible for building towns for craftsmen and merchants a large scale in the past centuries of the First Commonwealth of Poland (Pierwszej



il. 6, 7. Dolina w Beskidach – zamiast rozproszonej zabudowy, ekstremalna jej koncentracja w „miastach-górach” (opr. autor) / A valley in the Beskid Mountains – instead of scattered buildings, their extreme concentration form in a “city-mountain” (by author)

Miasteczko-góra, jako „land-mark” w krajobrazie wiejskim

Mimo wszystko „polskie miasteczko” było i nadal pozostaje źródłem inspiracji dla wielu architektów poszukujących modelu osadnictwa dla ludności nierolniczej na obszarach wiejskich. Wśród nich wskazać trzeba na stosunkowo mało znane, choć niezwykle piękne fantazje architektoniczne Profesora Zbigniewa Wzorka, tworzone w sowieckiej niewoli, jako forma ucieczki, bodaj myślą, od otaczającej Go tragicznej rzeczywistości – w świat marzeń. Jest rzeczą szczególną odnajdywanie podobieństw w pracach Zbigniewa Wzorka, a z drugiej strony – Leona Kriera, Paolo Portoghesiego i innych sławnych architektów, w sposobie architektonicznego myślenia i jego konkluzjach, a także w motywach i nastroju projektowanych kompozycji architektoniczno-urbanistycznych. Tyle, że prace Kriera i Portoghesiego powstały ponad 40 lat później niż szkice Wzorka – i właśnie one zyskały światowy rozgłos.

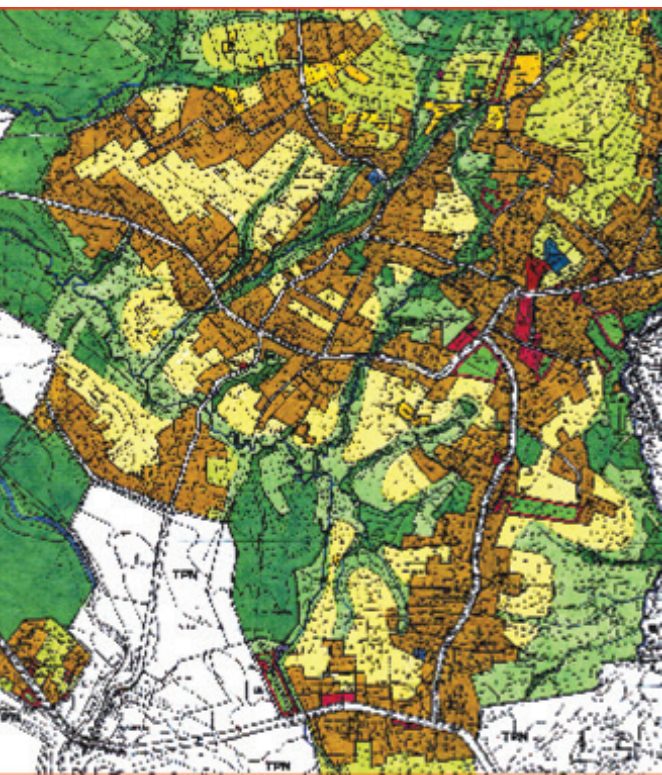
Profesor Wzorek nadawał swoim miasteczkom mocne, wyraziste formy zwartych, precyzyjnie zdefiniowanych przestrzennie brył przywodzących na myśl samotne zamczyska lub założenia klasztorne górujące nad krajobrazowym otoczeniem. Można wyobrazić sobie rolę porządkującą takich „landmarków” rozmieszczonych ponad płójącą się przyziemnie warstwą chaotycznie

Rzeczpospolitej) beyond the limitations of imagination and capability of our contemporary society that cannot even complete a pilot version of this type of investment? (fig. 3)

Hill town as a landmark in rural landscape

In spite of everything, the *Polish country town* was and remains a source of inspiration for some of the architects that search for a settlement model for non-agricultural population in the countryside. Among them one should also note the little known, yet exceptionally beautiful architectural imaginations that Professor Zbigniew Wzorek developed while being held captive by the Soviets, as his thought escaped into the realm of dreams from the surrounding tragic reality (fig. 4, 5). It is remarkable to find similarities in architectural thinking, themes and mood of the designed architectural and urban compositions between Zbigniew Wzorek's works on one side and Leon Krier, Paolo Portoghesi and other famous architects on the other side. Although Krier's and Portoghesi's works were created more than 40 years later than Wzorek's drafts, it was them, and not Wzorek's works, that gained worldwide renown.

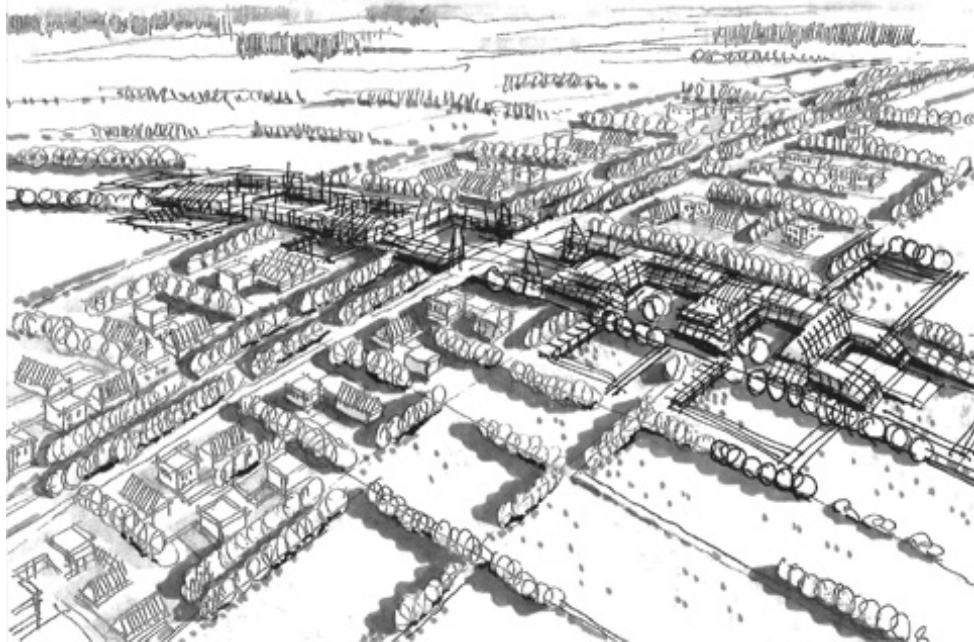
Profesor Wzorek granted his towns strong, pronounced forms of precisely defined in space, compact solids that evoked the images of lonely castles or monasteries el-



il. 8. Chaotyczna konfiguracja terenów budowlanych (na podstawie MPZP jednej z małopolskich wsi) / A chaotic configuration of the construction terrains (based on the zoning plan for one of the Malopolska villages)

il. 9. Rygorystyczny porządek geometryczny podziału pól kontrastujący z bałaganiarstwem planistyczno-przestrzennym strefy zabudowy (oprac. autor na podstawie mapy Jurgowa z geoportal.pl) / A rigorous geometric order of the fields distribution contrasting with the spatial planning messiness in the construction terrains zone (by author, based on the plan of Jurgów, from geoportal.pl)



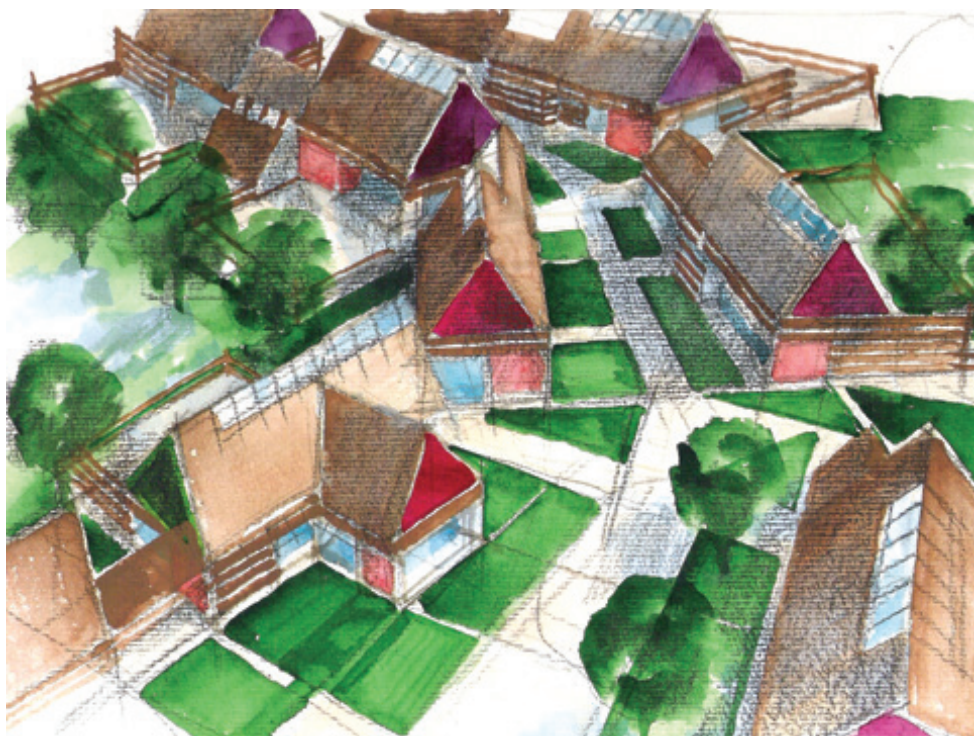


il. 10. osiedle dla ludności nierolniczej, wpisane w szachownice pól (rys. autor) / The settlements for non-agricultural population inscribed into a chessboard of fields (by author)



il. 11. osiedle dla ludności nierolniczej, wpisane w szachownice pól (rys. autor) / The settlements for non-agricultural population inscribed into a chessboard of fields (by author)

il. 12. osiedle dla ludności nierolniczej, wpisane w szachownice pól (rys. autor) / The settlements for non-agricultural population inscribed into a chessboard of fields (by author)



rozrzuconej zabudowy współczesnej małopolskiej wsi. Gdyby jeszcze owe miasteczka-góry zdolne były przyciągnąć do siebie lokatorów rozproszonego osadnictwa i spowodować redukcję tegoż, odzyskując w ten sposób dla otwartego krajobrazu obszary dziś zabudowane... Niestety, również i w tym przypadku idea nie wyszła poza fazę szkiców koncepcyjnych. Aby sprawdzić jej wartość, należałoby model Wzorka doprowadzić do fazy projektowej umożliwiającej realizację pilotażowego obiektu „miasta-góry” na wybranym obszarze wiejskim.

Osiedla wpisane w szachownicę pól

Nietrudno przewidzieć, że znaczna część niezatrudnionych w rolnictwie mieszkańców wsi zawsze preferować będzie mieszkanie w domu jednorodzinnym z pięknym ogrodem. Jest to rodzaj struktury osadniczej, z największymi oporami poddającej się (lub nie) w warunkach polskiej wsi, rygorom porządkującym, choćby tylko pod względem kompozycyjno-krajobrazowym. Bałagan przestrzenny zaczyna się niestety od opracowań planistycznych, w których terenom budowlanym nadawane bywają nadzwyczaj skomplikowane, pozbawione czytelnej zasady geometrycznej kształty. Wśród tych zagmatwanych kształtów łatwiej jest o dowolność lokalizacyjną budynków niż o wyegzekwowanie wspólnego dla nich zamysłu kompozycyjnego. A przecież owe bałaganiarskie kształty terenów budowlanych implantowane bywają także do takich, nader jeszcze licznych wsi, gdzie nadal istnieją silne elementy porządkujące krajobraz, np. w postaci rygorystycznych, ściśle równoległych pasów pól tworzących czytelną geometryczną zasadę „szachownicy pól”.

evated over surrounding landscapes. One could imagine the organising role of such landmarks placed over the earthbound layer of chaotically scattered buildings in the countryside of contemporary Little Poland. If only these *hill towns* could attract residents from the dispersed settlements and reduce them, thus returning to open landscape the areas that are covered with buildings today. Unfortunately, also in this case the idea never moved beyond the phase of conceptual sketches. To prove its value, Wzorek's model would have to be taken into the design stage, which would enable development of a pilot *town hill* construction in a selected rural area (fig. 6, 7).

Settlements inscribed into a chessboard of fields

It is not difficult to predict that a large part of the non-agricultural population of the countryside will always prefer to live in a detached house surrounded by a beautiful garden. In the context of Polish countryside this is the type of settlement structure that yields with most resistance (or not) to ordering constraints, even regarding composition and landscape. Unfortunately, spatial disorder usually begins from planning arrangements that sometimes give construction terrains complicated shapes with no legible geometrical rule (fig. 8). Among those convoluted shapes it is easier to find arbitrariness in choice of building locations than to enforce a common compositional conception. And yet those chaotic shapes of construction terrains are sometimes implemented in still very villages, in which there are strong elements that arrange the landscape, such as rigorous, strictly parallel stripes of cultivated land that cre-

il. 13. osiedle dla ludności nierolniczej, wpisane w szachownicę pól (rys. autor) / The settlements for non-agricultural population inscribed into a chessboard of fields (by author)



Budownictwo mieszkaniowe posuwa się coraz głębiej w ową usystematyzowaną geometrycznie strefę pól, wnosząc tam nie tylko rozgardiasz funkcjonalno-kompozycyjny, ale także ogromnie marnotrawne formy zużycia terenu na cele budowlane, drogowe itd.

Można jednak wyobrazić sobie rzecz oczywistą: zamiast 50 indywidualnych działek budowlanych rozrzuconych chaotycznie wśród pól i 50 dróg dojazdowych do tych działek – jedna działka ściśle wkomponowana w strukturę geometryczną „szachownicy pól”, zajmująca pas ziemi o wymiarach np. 30 x 500 m i obsługiwana przez jedną lub, co najwyżej, dwie równoległe, pieszojezdne drogi osiedlowe. Daje to powierzchnię 1,5 hektara, a więc stosunkowo łatwo można by zlokalizować tam w systemie „nisko-gęsto” wspomnianą ilość ok. 50 domów jednorodzinnych dla 200 mieszkańców „nierolników”. Takie osiedle, usytuowane prostopadle do istniejącego pasma zabudowy wsi, w okolicach jej centrum mogłoby dać impuls do architektonicznego wyeksponowania roli i rangi owego miejsca węzłowego, przez ukształtowanie rynku lub innego atrybutu centralności.

W wielu przypadkach nowe, pasmowe osiedle mieszkaniowe mogłoby wspinać się na stoki wzgórz flankujących dolinę, wzdłuż której rozciągnięta jest zasadnicza część wsi. Mieszkańcy tak usytuowanych osiedli uzyskaliby rozległe widoki ze swoich domów a ponadto, w wielu przypadkach byłoby to wyjście ponad strefę mrozowiskową obejmującą zazwyczaj niższe partie dolin.

Podsumowanie

W niniejszych uwagach wyszczególniono trzy warianty osiedli mieszkaniowych dla ludności nierolniczej na obszarach wiejskich: miasteczko, miasteczko-górę oraz osiedle z zabudową typu „nisko-gęsto” wpisane w wybrany fragment „szachownicy pól”. Wydaje się, że wspomniane warianty mogłyby w określonych sytuacjach sąsiadować ze sobą w obrębie wspólnego, wiejskiego wnętrza krajobrazowego. Można by też komponować z nich „hybrydy” łącząc ze sobą wybrane cechy poszczególnych wariantów.

Oczywiście, opisane warianty nie wyczerpują wszystkich możliwości dla tego typu osadnictwa. Konieczne jest tworzenie nowych propozycji zabudowy dla ludności nierolniczej na obszarach wiejskich, bowiem w chwili obecnej osadnictwo to powiela schematy inwestycyjne wywodzące się z czasów, gdy zarządzanie poszczególnymi własnościami gruntowymi, w tym działkami budowlanymi pozostawało niemal w całości w gestii poszczególnych właścicieli. Wielu z nich nie zna i nie wyobraża sobie innej formy zagospodarowania posiadanej działki budowlanej, niż usytuowanie na jej środku wolno stojącego domu jednorodzinne. Ale też prawdą jest, że innych propozycji zabudowy mieszkaniowej wieś polska nie zna. Trudno bowiem uznać za propozycję modelową owe substandardowe bloki mieszkalne stawiane tu i ówdzie na obszarach wiejskich, głównie dla pracowników PGR, ale także dla nauczycieli, lekarzy i innych niezatrudnionych w rolnictwie specjalistów.

Koniecznością jest zatem propagowanie bardziej zaawansowanych organizacyjnie inwestycji mieszkaniowych na obszarach wiejskich, opierających się na bardziej intensywnych modelach zabudowy, mając na uwadze, że bez przykładowych, pilotażowych realizacji posiadających odpowiednio wysokie standardy, wysiłek ten pozostanie nadal czysto teoretyczną spekulacją.

ate a legible, geometrical rule of the chessboard of fields (fig.9). Housing development keeps moving deeper into that still geometrically systematised area of agricultural fields, bringing there not only functional and compositional disorder, but also enormously wasteful forms of terrain usage for building and road purposes.

It seems an obvious thing that instead of 50 individualised construction plots scattered disorderly in the middle of the fields and 50 access roads to those plots there should be one building plot that would be strictly composed into *the chessboard of fields* geometrical structure, cover e.g. a 30 x 500 m large stripe of land and be serviced by one or at the very most two parallel estate roads with walking paths (fig. 10, 11, 12). It gives the area of 1,5 hectare, which would relatively easily allow to place the above-mentioned number of about 50 detached houses for 200 non-farmers in the “low-dense” system. Such settlement, situated perpendicularly to the existing streak of village buildings and near to its centre, could be an inspiration to bring into prominence the role and importance of that node by forming a market square or another attribute of centrality.

In many cases a new, streaked settlement could climb the stokes of a hill on the flank of the valley, along which the main part of the village is situated. The residents of settlements located in this way would gain wide views from their houses and, in many cases, it would allow them to move above the frost pocket zone that usually encompasses lower parts of the valleys (fig. 13).

Summary

In these remarks I have specified three alternative residential structures for non-agricultural population in the countryside: settlement based on the archetype of the *Polish country town* and using the experience of Haverleij and similar contemporary conceptions, the *hill town* and a settlement with *low-dense* buildings inscribed into a selected segment of *the chessboard of fields*. It seems that in certain circumstances the above-mentioned alternatives could be adjoined within a common rural landscape interior. They could be also combined to form *hybrids* that would connect selected features of particular alternatives.

Obviously, the alternatives described above do not exhaust all possible forms of this kind of settlements. It is indispensable to create new development propositions for non-agricultural population in rural areas, as without them it is impossible to break the deadlock resulting from excessive emphasis of the rights of individual landowners at the expense of the public good. Let us add that many of these landowners neither know, nor imagine a different form of development of their construction plots than to place a detached house in the middle. It is also true that the Polish countryside does not receive other propositions of residential development than detached housing. For it is difficult to regard as a model proposition those substandard block of flats that were ere-while erected here and there in the rural areas mainly for the workers of State Agriculture Enterprises (PGR).

It is therefore a necessity to promote more organisationally advanced housing investments in rural areas, which are based on more intense and thus less surface-consuming development models, keeping in consideration that without exemplary, pilot implementations having sufficiently high standards, the effort will remain a purely theoretical speculation.