

Wojciech OLEŃSKI

Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju
Warszawa, Polska
e-mail: w.olencki@poczta.onet.pl

KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WARSZAWY - ANALIZA URBANISTYCZNA LOKALIZACJI BUDYNKÓW WYSOKOŚCIOWYCH I OCHRONA WIDOKOWA ZESPOŁU STAREGO MIASTA

słowa kluczowe: krajobraz miejski, stare miasto, wysoka zabudowa, osie widokowe, ochrona krajobrazu, panorama miasta.

WSTĘP

Celem analizy urbanistycznej, przygotowanej w listopadzie 2007 r. na zlecenie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Warszawy (Oleński, 2007), było określenie możliwości lokalizacji budynków wysokościowych na obszarze śródmieścia Warszawy, poprzez zbadanie ich rozmieszczenia, wysokości i formy oraz oddziaływania na przestrzeń miejską. Dodatkowym punktem analizy stało się opracowanie zasad ochrony widokowej krajobrazu lewobrzeżnej części miasta, ze szczególnym uwzględnieniem Zamku Królewskiego i zespołu Starego Miasta, wpisanego przez UNESCO na listę Światowego Dziedzictwa. Wyniki analizy mają stanowić merytoryczną podstawę dla władz miasta przy prowadzeniu polityki inwestycyjnej w Warszawie, są również na bieżąco wykorzystywane jako wytyczne przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy dla wieżowców.

Ze względu na zróżnicowany charakter zjawisk przestrzennych związanych z dominantami wysokościowymi oraz duży zasięg obszaru objętego analizą, sporządzono szczegółowe propozycje metodyki badania i kontroli wysokościowej zabudowy, oparte na:

- trzech odrębnych skalach percepcji wieżowców,
- delimitacji charakterystycznych skupisk najwyższych budynków,
- identyfikacji obiektów i obszarów wymagających ochrony widokowej.

Przeprowadzono ponadto konsultacje branżowe dotyczące szczegółowych zagadnień związanych z kształtowaniem wysokich budynków, ochroną dziedzictwa kulturowego oraz aspektów formalno-prawnych. Szczególnie istotne dla doprecyzowania metodyki badawczej okazały się rozmowy z projektantami Zachodniego Rejonu Centrum oraz przedstawicielami UNESCO w Polsce, a także uwagi konserwatora zabytków i informacje uzyskane z wydziałów polityki przestrzennej.

Przeanalizowano również wybrane metody badawcze stosowane przy podobnych analizach urbanistycznych w niektórych światowych metropoliach, przede wszystkim w Ottawie, Londynie, Frankfurt nad Menem i Monachium.

Przy opracowywaniu części graficznej analizy wykorzystano wirtualny model miasta, wykonany na zlecenie konserwatora zabytków, przystosowując go do tworzenia 3-wymiarowych widoków wybranych fragmentów miasta. Stał się on równocześnie bazą danych o planowanej zabudowie i niezbędnym narzędziem weryfikującym trafność wniosków badawczych.

HISTORIA WYSOKIEJ ZABUDOWY W WARSZAWIE

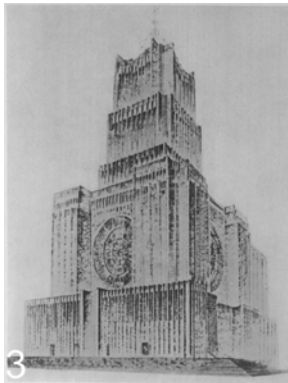
Najstarsze przekazy dotyczące wysokich budowli w Warszawie wiążą się ze średniowieczną Kolegiatą Piastowską oraz z 80-metrową wieżą Kolegiaty Świętojańskiej z XVI w., zniszczoną przez huragan w 1602 r. (Skrzypczak, 2000). Pierwsze „świeckie” wieżowce wyznaczające nową skalę zabudowy stolicy powstały przed I wojną światową, w ukształtowanej już w drugiej połowie XIX w. wielkomiejskiej zabudowie. Jednym z wyższych w Europie był gmach szwedzkiego Towarzystwa Telefonów „Cedergren” z 1908 r. (zwany „PASTa”, wys. 50 m). Jednak do początku lat 20-tych w panoramie miasta dominowały kopuły ogromnego soboru na Placu Saskim z 70-metrową dzwonnica, wystawionego przez władze carskie w obcym Warszawie „wschodnim” stylu (rozebrany 1921-26r.).

W okresie międzywojennym najwyższym budynkiem został wybudowany w 1934 r. przy Placu Napoleona gmach Towarzystwa Ubezpieczeniowego „Prudential” (wys. 57 m). Wzniesiono również szereg wartościowych monumentalnych budowli publicznych.

Dalsze plany, zmieniające skalę zabudowy Warszawy oraz przesuwające jej centrum w kierunku południowo-zachodnim, wiązały się z koncepcją urbanistyczną Dzielnicy im. J. Piłsudskiego, w której miały stanąć najważniejsze gmachy rządowe i kulturalne oraz główna dominanta w postaci Świątyni Opatrzności Bożej (proj. B. Pniewski, wys.100m). Założenia te wpisywały się w znacznie szerszą koncepcję rozbudowy i unowocześnienia miasta, realizowaną przez ówczesnego prezydenta Warszawy Stefana Starzyńskiego.

Wybuch drugiej wojny światowej zniweczył realizację śmiałych koncepcji urbanistycznych Wielkiej Warszawy. Po wojnie skalę miasta zdominował postawiony w latach 50. Pałac Kultury i Nauki, pomimo alternatywnych propozycji zagospodarowania

centrum miasta powstałych zaraz po wojnie (m.in. koncepcja wysokościowców M. Nowickiego z 1945 r). Późniejszą próbą przełamania tej dominacji były zrealizowane w śródmieściu Warszawy dwa duże założenia urbanistyczne:



Fot. 1. Gmach PASTy – okres przedwojenny.

Photo 1. Polish Telephone Company (PASTa) building – interwar period.

Fot. 2. hotel Prudential – okres przedwojenny

Photo 2. Prudential hotel – interwar period

Fot. 3. Projekt Świątyni Opatrzności Bożej.

Photo 3. God's Providence Temple – Project.

Źródło: Atlas Historyczny Warszawy, 2004.

Source: Atlas Historyczny Warszawy, 2004.

- **Ściana Wschodnia ulicy Marszałkowskiej** – wzniesiona w latach 1962-1969 – koncepcja konkursowa (autor: Z. Karpiński, konkurs SARP z 1959r.), wprowadzająca 70-metrowe dominanty wysokościowe o modernistycznej stylistyce wzdłuż wschodniej pierzei ul. Marszałkowskiej;
- **Zachodni Rejon Centrum** – rozpoczęta w latach 70-tych XX w. koncepcja ciągu budynków wysokościowych „na tyłach” PKiN (autor: J. Skrzypczak, konkursy z lat 1969-1974), wyznaczająca nowy pułap wysokości przekraczający 160m (z przyczyn ekonomicznych obniżony do 140m).

KRAJOBRAZ WARSZAWY

W ciągu ostatnich kilkunastu lat Warszawa stała się miejscem największych w kraju przeobrażeń społecznych i ekonomicznych, których widocznym skutkiem

były olbrzymie zmiany w krajobrazie stolicy. Procesy te zachodziły w specyficznie ukształtowanej przestrzeni miejskiej, która 60 lat temu praktycznie przestała istnieć i przez następne dziesięciolecia była poddana procesowi odbudowy i rozbudowy, który przebiegał dwiema skrajnymi drogami – odtwarzania historycznej zabudowy i jednocześnie budowania nowych założeń urbanistycznych kosztem ocalałych budowli.

Najbardziej charakterystyczną cechą krajobrazu lewobrzeżnej Warszawy jest położenie części historycznej miasta na naturalnie wyniesionej skarpie wzdłuż Wisły, tworzącej pierwszy plan panoramy miejskiej, z wyraźną ekspozycją zespołu Starego Miasta i Zamku Królewskiego. Zabudowa centrum miasta jest usytuowana na drugim planie, na terenie płaskim bez naturalnych dominant i tworzy tło dla historycznej sylwety miasta. Wynikający z takiego położenia efekt wizualny związany jest ściśle z wysokością nowej zabudowy, jej odległością od linii nadbrzeża i rozłożeniem dominant wysokościowych. Układ ten jest dynamiczny w zależności od punktu obserwacji panoramy miasta, z dalszych odległości eksponując sylwetę centrum ze skupiskiem najwyższych budynków.

Historyczne centrum staromiejskie i odsunięty na południowy-zachód obszar współczesnego centrum Warszawy, oglądane z różnych punktów widokowych wzdłuż Wisły, tworzą zmieniającą się sekwencyjnie panoramę miasta przedzieloną przez kolejne mosty. Najbardziej atrakcyjna widokowo panorama (uwieczniona m.in. w 1772 r. przez nadwornego malarza B. Bellotto zw. *Canaletto*), rozciąga się pomiędzy Mostem Śląsko-Dąbrowskim i Gdańskim.

Krajobraz lewobrzeżnej Warszawy można podzielić na następujące elementy horyzontalne:

- Skarpa Warszawska z nadbrzeżem i zielenią
- Pasma Naskarpowe – Stare Miasto, Zamek Królewski, historyczne dominanty
- Pasma Pośrednie (nieczytelne) – gmachy urzędów państwowych za Traktem Królewskim
- Centrum Miasta z zabudową wysokościową oraz dominanty peryferyjne.



Fot. 4. Panorama lewobrzeżnej Warszawy – widok z Mostu Gdańskiego. **Źródło:** fot. & oprac. autor.
Photo 4. View of the city skyline from Gdanski Bridge. **Source:** photo & compilation by author.

Drugim sposobem odbioru krajobrazu miejskiego jest widziany „od wewnątrz” pejzaż śródmiejski – z rozpoznawalną różnorodnością i perspektywą zabudowy, obszarem centrum oraz przestrzeniami publicznymi. W śródmieściu Warszawy przestrzennym środkiem miasta pozostaje nadal dominanta PKiN z nieuporządkowanymi terenami Placu Defilad, otoczona kwartałami urbanistycznymi z różnych epok, o zróżnicowanym charakterze architektonicznym i odmiennej skali.

DOŚWIADCZENIA WSPÓŁCZESNYCH METROPOLII

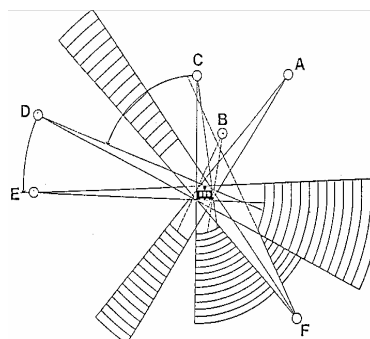
Kształtowanie krajobrazu miejskiego we współczesnych metropoliach tworzą długofalowe strategie urbanistyczne. Wieżowce komercyjne mogą być skupione w jednym miejscu tzw. *City* lub też tworzyć osobne dominanty w różnych punktach miasta. W Europie współegzystują one często z chronioną historyczną tkanką miejską, podczas gdy w Azji wieżowiec może stać nawet koło niewielkiego domu.

Frankfurt nad Menem - miasto częściowo zniszczone w czasie wojny i odbudowane poprzez rekonstrukcję oraz „uwspółcześnianie” starej zabudowy. W latach 90-tych rozpoczęto tu budowę nowoczesnej dzielnicy komercyjno-bankowej, która zmieniła panoramę miasta i stała się atrakcją turystyczną. Powstające wieżowce cechuje wysoka jakość architektury i kontekst z otoczeniem.

Monachium - miasto praktycznie pozbawione wysokiej zabudowy, na skutek świadomej polityki lokalnych władz i decyzji mieszkańców, chcących zachować „wiejski” charakter metropolii. Wysokość ewentualnych wieżowców nie może tu przekraczać poziomu wieży katedry czyli 99 m. Obecnie prowadzone są prace nad wprowadzeniem zabudowy wysokościowej wokół centrum miasta.

Londyn - metropolia będąca od niedawna w fazie wzrostu intensywności zabudowy, zarówno w samym śródmieściu jak i w centrach przedmieść. Powstające budynki wysokościowe są dokładnie analizowane w kontekście ich oddziaływania na otoczenie, zgodnie z założeniami długofalowej strategii planistycznej, zakładającej powstanie kilku zgrupowań wieżowców (*City of London...*, 2002).

Paryż - nowoczesna dzielnica biurowo-mieszkalna *La Defense* jest zrealizowanym od podstaw (w latach 1958-88) założeniem urbanistycznym z wysoką zabudową, zlokalizowanym na przedłużeniu Wielkiej Osi Paryskiej. Stała się miejscem nowatorskich eksperymentów architektonicznych w kształtowaniu formy dużych obiektów i przestrzeni publicznych.



Ryc. 1. Schemat wys. zabudowy w Ottawie
Źródło: *Ottawa Views*, 1992.

Fig. 1. Diagram of the height control typology. Source: *Ottawa Views*, 1992.

Ottawa - stolica Kanady z położonym na skarpie zespołem budynków parlamentu od lat 70. XX w. prowadzi kontrolę wysokości zabudowy powstającej w centrum, w celu ochrony panoramy miasta od strony rzeki, uznawanej jako część narodowej symboliki. W 1992 r. opracowany został system geometryczny wyznaczający limity wysokości zabudowy w oparciu punkty widokowe skierowane na sylwetę parlamentu.

Nowy Jork - istniejąca do września 2001 r. zabudowa dolnego Manhattanu była przykładem panoramy wysokościowej z wyraźnym środkiem ciężkości tworzonym przez mega-dominantę bliźniaczych wieżowców WTC. Przy kształtowaniu nowych wieżowców stosowany jest wskaźnik *Sky Exposure Plane*, określający kąt wolnej od zabudowy przestrzeni mierzony od osi ulic.

Sao Paulo - największe miasto Brazylii nie zdołało zapanować nad procesem dyfuzji dominant przestrzennych, co w połączeniu z olbrzymią skalą metropolii i przewagą budynków o niskim poziomie architektonicznym, spowodowało zanik czytelnego układu urbanistycznego.

Szanghaj – przykład niepowodzenia projektu zakładającego stworzenie w chińskiej metropolii jednolitego układu wielu wieżowców w postaci ciągu dominant.

ZAŁOŻENIA I POSTULATY ANALIZY WYSOKOŚCIOWCÓW W WARSZAWIE

Podstawowym założeniem analizy było zbadanie oddziaływania wieżowców w trzech niezależnych skalach: panoramy miasta, struktury śródmieścia oraz architektury budynku.

W skali panoramy miejskiej wyznaczono, w oparciu o wirtualny model miasta, układ trzech korytarzy widokowych nakierowanych na zespół Starego Miasta i Zamku, z wyznaczonymi limitami wysokości zabudowy, mogącej pojawić się w tle sylwety staromiejskiej.

W strukturze śródmieścia wyróżniono 3 skupiska zabudowy wysokościowej (tzw. Pasma):

- a. Pasma Wschodnie
- b. Pasma Zachodnie
- c. Pasma Peryferyjne
- d. Dominanty Peryferyjne

Dla każdego ze skupisk wieżowców określono granice w przestrzeni oraz wskaźniki zabudowy, m.in. iloraz wysokości do długości boku, optymalne proporcje rzutu oraz wskaźnik odległości sąsiednich dominant jako procent ich wysokości.

Przy analizowaniu formy obiektów wysokościowych posłużono się analogią do klasycznej kolumny (Moughtin, 1995), wyodrębniając 3 podstawowe części wieżowca:

- **cokół** – kontynuacja pierzei miejskiej i podstawa wieżowca
- **trzon** – jednolita wertykalna część wysokościowca
- **kapitel** – kontur wieżowca wieńczący sylwetę na tle nieba.



Ryc. 2. Skupiska wieżowców i korytarze widokowe. *Źródło: opracowanie własne.*
 Fig. 2. Concentrations of skyscrapers and view corridors. *Source: own compilation.*

Wskazano **atrybuty wizualne budynku** i środki estetyki architektonicznej obiektu:

- **fasada** – podziały, faktura, kolor
- **bryła** – kształt, spójność, proporcje
- **układ** – sąsiedztwo, rytm (Jaśkiewicz, 1981).

Opisano przykłady negatywnych zjawisk związanych z kompozycją zabudowy o dużej skali, takich jak: *efekt dwarfing* (karlenie zabudowy), *mega-ściany* (zlewanie się kilku wieżowców), *dominanty-klony* (kopiowanie formy), *mega-polipy* (trzon pokrywający się z całą działką), *kumulacje węzłowe* (dominanty przy kłku narożnikach skrzyżowania) i inne anomalie kompozycyjne.



Ryc. 3. Przykład analizy widokowej panoramy Starego Miasta na wirtualnej makiecie miasta.

Źródło: opracowanie własne.

Fig. 3. Example of the analysis of the Old Town skyline tested on a virtual 3D model of Warsaw.

Source: own compilation.

Przy formułowaniu wytycznych sporządzono listę chronionych elementów krajobrazu urbanistycznego Warszawy, związanych z nowymi dominantami wysokościowymi:

- tło widokowe Starego Miasta i Zamku Królewskiego z najbliższych 3 punktów widokowych,
- Skarpa Warszawska (wykluczenie pojedynczych dominant, ciągłość pasa zieleni),
- skala i kompozycja urbanistyczna Ściany Wschodniej,
- historyczne osie widokowe oraz zachowana południowa pierzeja Alej Jerozolimskich,
- strefy buforowe wokół zabytkowych dominant PASTy i Prudentialu.

Oprócz ochrony historycznych wartości zaproponowano kształtowanie krajobrazowe zabudowy wysokościowej według następujących zasad:

- tworzenie skupisk zabudowy wysokościowej (zamiast jej rozpraszania),
- lokalizacja najwyższej zabudowy (do 300 m) na obszarze Zachodniego Rejonu Centrum (z włączeniem w jej strukturę PKiN),
- kompozycja układu dominant wzdłuż 3 arterii przecinających pasma wieżowców,
- wysoka jakość architektury i przestrzeni publicznych tworzonych przez wieżowce,
- stały monitoring panoramy miasta z sylwetą City i dominantami peryferyjnymi.

Na potrzeby analiz obszarowych w decyzjach o warunkach zabudowy, wprowadzono zredukowaną zasadę tzw. *dobrego sąsiedztwa*, ograniczoną do „cokołowej” części wieżowców oraz zasadę *ograniczonego zróżnicowania* w odniesieniu do formy ciągów dominant wysokościowych.

Badając aspekty formalno-prawne wskazano przepisy determinujące politykę przestrzenną wieżowców, m.in.: prawo budowlane (definicja obiektów powyżej 55 m wys.), ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego*

Warszawy (obszary zabudowy powyżej 30m wys.), rozporządzenia Urzędu Lotnictwa (strefy nalotów) oraz konserwatora zabytków.

PODSUMOWANIE

Informacje i wnioski zawarte w analizie stołecznych wysokościowców okazały się elementem wspomagającym prowadzenie polityki przestrzennej w Warszawie oraz bazą danych pokazującą możliwą skalę zmian w krajobrazie miasta oraz sposoby oddziaływania wizualnego najwyższych budynków. Dzięki wykorzystaniu technik komputerowych, opartych na wirtualnym modelu miasta i mapie lotniczej, sprawdzono i zweryfikowano szereg ustaleń zawartych w stołecznych dokumentach planistycznych oraz przeprowadzono dodatkowe analizy widokowe dla nowych wieżowców.

Analiza wysokościowców stała się również pretekstem do dyskusji, zarówno w środowisku architektów i urbanistów, jak i władz miasta, na temat przyszłej wizji rozwoju przestrzennego śródmieścia oraz sposobu ukształtowania rozpoznawalnego wizerunku (krajobrazu) Warszawy, wyróżniającego stolicę Polski na tle innych metropolii w XXI w..

Osobnym zagadnieniem stała się implementacja opisanych w analizie wytycznych do istniejących zapisów i strategii urbanistycznych oraz analiza zgodności poszczególnych aktów prawnych i norm dotyczących budynków wysokościowych.

LITERATURA

- Budynki wysokie w Europie. [w:] Architektura-murator, nr 3/2007, s.75-84 i 94-101).*
City of London – Unitary Development Plan, 2002, Department of Planning and Transportation, London
Goryński J., 1966: Urbanizacja, urbanistyka i architektura, Państwowe Wyd. Naukowe, Warszawa
Höweler E., 2003: Skyscraper. Design of the Recent Past and for the Near Future, Thames&Hudson Ltd, London
Jaśkiewicz J., 1981: Układy modularne w kompozycji architektonicznej, Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa
Moughtin C., Taner O. and Steven T., 1995: Urban Design: Ornament and Decoration, Butterworth Architecture, Great Britain
Oleński W., 2007: Analiza urbanistyczna możliwości lokalizacji budynków wysokościowych na obszarze śródmieścia Warszawy, MPPPiSR, Warszawa
Ottawa Views, 1992: City of Ottawa - National Capital Commission, Ottawa
Pawłowski A.Z., Cała I., 2006: Budynki wysokie, Oficyna Wyd. Politechniki Warszawskiej, Warszawa

SUMMARY

PLANNING OF WARSAW CULTURAL LANDSCAPE – URBAN ANALYSIS OF HIGHRISE BUILDINGS LOCATION AND VIEW PROTECTION OF THE OLD TOWN

In the last 20 years, after structural transition of Polish economy and state, Warsaw has become the place of deep changes in architecture and city landscape, which have been taking place in very specific urban space - the city that was almost completely destroyed by Germans 64 years ago (1944) after the Warsaw Uprising, and after that was partly reconstructed and partly rebuilt during the next decades.

The present investment “boom” in Warsaw and the pressure on constructing highrise buildings in the centre of the city, was the stimulus to elaborate complex urban analysis of locations of skyscrapers and their influence on the city’s landscape. It was also the part of strategic policy concerning the buildings’ height and the shape of the *City*.

Main principles of the analysis are based on 3 independent scales of perception of skyscrapers:

- skyline of the city
- urban structures of the downtown
- shape of a single building.

An impressive view of city skyline from the Vistula River requires the protection of the background area of the Old Town (which joined in 1980 the UNESCO list of *World Heritage*) and needs harmonised concentration of skyscrapers in the *City*. The scale of the downtown area (still dominated by the Palace of Culture) can be changed by the recomposition of the “Warsaw Manhattan” in the West Centre District. Very important is the high quality of architecture of highrise buildings and the creation of valuable public spaces. The *column analogy* can be useful to evaluate the skyscrapers’ forms and their context in urban space.

All conclusions of analysis were tested in virtual 3D model of Warsaw. The effectiveness of highrise buildings strategy, besides of permanent monitoring, needs its acceptance by the city Government and practical implementation of its main rules in spatial planning policy.