

Warszawa, 19 czerwca 2013r.

Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i  
Strategii Rozwoju Warszawie (Projektant),  
Council on Tall Buildings and Urban Habitat w  
Chicago (Individual Member).

**Kancelaria Prezydenta RP**  
**Biuro Projektów Programowych**  
**ul. Wiejska 10, 00-902 Warszawa**

## **UWAGI**

### **do projektu ustawy o ochronie krajobrazu**

Po zapoznaniu się z treścią „Projektu ustawy o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu”, zamieszczonym na stronie Prezydenta RP, zgłaszam niniejszym następujące uwagi i wnioski:

1. Wprowadzając pojęcie „**dominanty krajobrazowej**”, definiowanej jako „obiekt o wiodącym oddziaływaniu wizualnym w krajobrazie” (art.9 pkt 2d), w dalszych częściach tekstu nie sprecyzowano czy chodzi o pojedynczy obiekt oddziałujący na krajobraz czy też o wiele obiektów, ponieważ zamiennie używana jest w odniesieniu do tego pojęcia liczba pojedyncza lub mnoga (str. 6, 15 i 16). Tymczasem kilka lub więcej dominant tworzących skupisko (np. wieżowców, kominów, masztów) stanowi zupełnie innego typu strukturę w krajobrazie, która w odmienny sposób jest percypowana i dla której powinny być określone dodatkowe zasady kształtowania formy i skali – inne niż dla izolowanej pojedynczej dominaty, która często stanowi bardziej wyeksponowaną „agresywną” formę w przestrzeni niż skupisko wielu dominant.

Wskazują na to analizy zmian w krajobrazie wykonywane na modelu 3D Miejskiej Pracowni ( w latach 2008-2013), które wykazały, że nowe budynki wysokościowe w śródmieściu Warszawy powinny być grupowane w strefach z określonymi parametrami kształtowania architektury i skali (np. w strefie Zachodniego Rejonu Centrum lub w strefie ulicy Towarowej). Najmniej korzystne dla odbieranych widoków krajobrazu okazują się być obiekty wysokościowe lokalizowane poza „skupiskami” dominant – dowodzą tego przykłady deformacji widokowych spowodowane m.in. przez obiekty: *Nowy Supersam*, *North Gate* czy *Daewoo* (vide załącznik nr 1).

2. Zaproponowane w Projekcie „**urbanistyczne zasady ochrony krajobrazu**” (art. 5c) wprowadzone w celu ochrony krajobrazu poprzez określone normy i wskaźniki, w odniesieniu do dominant krajobrazowych mogą okazać się niewystarczające. Dotyczy to nie tylko opisanego w punkcie 1 niniejszego pisma braku rozróżnienia ilościowego dominant (osobny obiekt albo skupisko), ale również przyjęcia jedynie ograniczającej roli wskaźników dla obiektów dominujących w otoczeniu (zasada przywołana ponownie na str.16 „Projektu”), z pominięciem parametrów kształtujących kompleksowo ich formę i wzajemne relacje (zwłaszcza w odniesieniu do skupisk dominant). Szczególnie niefortunna jest redukcja parametru wysokości dominant tylko do „maksymalnej wysokości zabudowy” (art. 5c pkt 4 4)), co w praktyce będzie oznaczać

pozostawienie zbyt dużej dowolności w projektowaniu formy obiektów wysokościowych, a więc ich zbyt duże zróżnicowanie na określonym obszarze.

Sporządzona w Miejskiej Pracowni na zlecenie Biura Architektury i Planowania Przestrzennego analiza nowoprojektowanych wieżowców w centrum Warszawy wykazała tendencję inwestorów do dowolnego zmieniania parametrów wysokościowych budynków, w przypadkach gdy był określony tylko górny pułap wysokości, co skutkowało tworzeniem projektów budynków o nowej „pośredniej” skali wysokości. Skrajnym przykładem jest wieżowiec kompleksu Złoty Tarasów „Skylight”, który został obniżony przez inwestora do 105m, pomimo że pobliskie dominanty Zachodniego Rejonu Centrum mają wysokość w przedziale 140-160m (hotel IC, hotel Marriott, WFC, Rondo 1 itd.). Konieczne jest więc określanie dokładnego przedziału minimalnej i maksymalnej wysokości dominant krajobrazowych – zasady takiego definiowania gabarytów dominant zostały np. wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Pałacu Kultury i Nauki w celu ukształtowania 3 najwyższych wieżowców (220-245m) mających w przyszłości stworzyć razem z PKiN harmonijne zwieńczenie panoramy miasta.

3. Niezrozumiałą jest zaproponowany w Projekcie **zakaz** lokalizowania obiektów budowlanych o charakterze dominant krajobrazowych na podstawie **decyzji o warunkach zabudowy** (art. 7.4), co jest argumentowane brakiem w Prawie budowlanym przepisów umożliwiających „ustalenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych” (str. 17). Wyłączenie z tego zakazu decyzji inwestycji celu publicznego jest niezrozumiałe, gdyż skala i forma obiektów dominujących w otoczeniu nie ma bezpośredniego związku z ich funkcją.

Na podstawie porównania zapisów dotyczących dominant zawartych w decyzjach o warunkach zabudowy z planami miejscowymi (wykonywanymi poza Miejską Pracownią) dla obszaru Warszawy, należy jednoznacznie stwierdzić, że obecnie decyzje administracyjne (uzupełnione również analizami urbanistycznymi z modelu 3D miasta) operują dużo większą ilością wskaźników i parametrów zabudowy wysokościowej, pozwalając na uniknięcie wielu nieprawidłowości w kształtowaniu formy i kontekstu przestrzennego dominant. Przykładem jest kończony obecnie wieżowiec „Cosmopolitan” przy ul. Twardej, którego elegancka prosta bryła i oryginalne połączenie podium z pierzeją ulicy są wynikiem ustaleń zapisanych w decyzji o warunkach zabudowy.

Ponadto należy zwrócić uwagę, że dla większej ilości dominant w krajobrazie (wieżowców, masztów itd.) zakwestionowana „zasada kontynuacji” powinna mieć zastosowanie z zachowaniem niezbędnego minimum zróżnicowania formy poszczególnych obiektów. Na przykład takim elementem kontynuacji (opisywanym w publikacjach branżowych) jest szklany charakter fasad, kolorystyka niebiesko-zielona i podobna wysokość wieżowców w Zachodnim Rejonie Centrum.

#### 4. WNIOSKI KOŃCOWE:

- a. Wprowadzenie pojęcia „**skupiska dominant krajobrazowych**” (art.9 2d) jako osobnej kategorii struktury krajobrazu wraz z obowiązkiem stosowania dodatkowych parametrów i wskaźników kształtowania takich skupisk, zarówno w stosunku do zewnątrznego kontekstu otaczającego krajobrazu, jak i w obrębie wewnętrznej struktury samego skupiska; skupisko dominant powinno być traktowane również jako rodzaj **krajobrazu priorytetowego** (art. 9 2d), ale z wiodącą funkcją harmonijnego kształtowania sylwety i skali,
- b. Wprowadzenie **minimalnej wysokości** dominanty krajobrazowej (art.9 pkt.3 „rozdział 1a”), co razem z maksymalną wysokością stanowiłoby parametr definiujący **przedział wysokościowy dominanty**,
- c. Wprowadzenie do aktów prawa miejscowego dokładnie określonych **obligatoryjnych wskaźników i parametrów** wykraczających poza sygnalizowane w Projekcie „minimum” zasad ochrony krajobrazu (art.9 pkt.3 „rozdział 1a” – pkt. 4 zmiana zapisu: „Urbanistyczne

zasady ochrony krajobrazu ~~mogą~~ powinny określać...”), ze szczególnym uwzględnieniem powstających w większych miastach stref wysokościowych z wieżowcami oraz kilku równoczesnych skal percepcji obiektów dominujących w otoczeniu wraz z rozróżnieniem ich podium, trzonu i zwieńczenia.

Proponuje się wprowadzenie następujących parametrów i wskaźników dla dominant krajobrazowych, opisujących ich:

- **formę** (np. proporcje trzonu dominanty, stosunek rzutu do wysokości, smukłość, kolor, materiał),
- **skalę** (np. szerokość boczna, wysokość całkowita, skala podziałów elewacji i pięter),
- **orientację** (np. kierunek w stosunku do przebiegu ulic, geometria rzutu),
- **strefowanie** (zasięg obszaru z dominantami, gęstość/ilość dominant na tym obszarze, zróżnicowanie kilku obszarów z dominantami).

Zaproponowane zmiany i uzupełnienia terminologii oraz metodyki i normatywów, powinny być przedmiotem pogłębionej dyskusji z udziałem urbanistów i architektów krajobrazu, którzy w praktyce zajmują się badaniem krajobrazu z użyciem nowych technik 3D.

- d. Wprowadzenie pojęcia „**korytarzy widokowych**” (art. 9.2 lub art. 9.4.) – specjalnych obszarów dla chronionych krajobrazów priorytetowych (np. ich przedpola, tła, boków), ustalanych na podstawie wybranych kluczowych punktów obserwacji i kąta obserwacji, dla których (po ustaleniu stosownej metodologii i zakresu przekształceń) obowiązywałyby szczególne zasady zabudowy (np. limity wysokości) i stałego monitoringu zmian krajobrazu.

W Warszawie na tej metodologii oparty jest zaproponowany przez Miejską Pracownię system ochrony widokowej zespołu UNESCO (vide załącznik 2), zbliżony do rozwiązań w Londynie i Ottawie. Stanowi on uzupełnienie „dwuwymiarowej” strefy buforowej zespołu UNESCO i Pomnika Historii. Niezbędnym składnikiem efektywnego badania krajobrazu jest wirtualny model przestrzeni z ukształtowaniem terenu, zielenią i obiektami kubaturowymi.

#### Materiały pomocnicze:

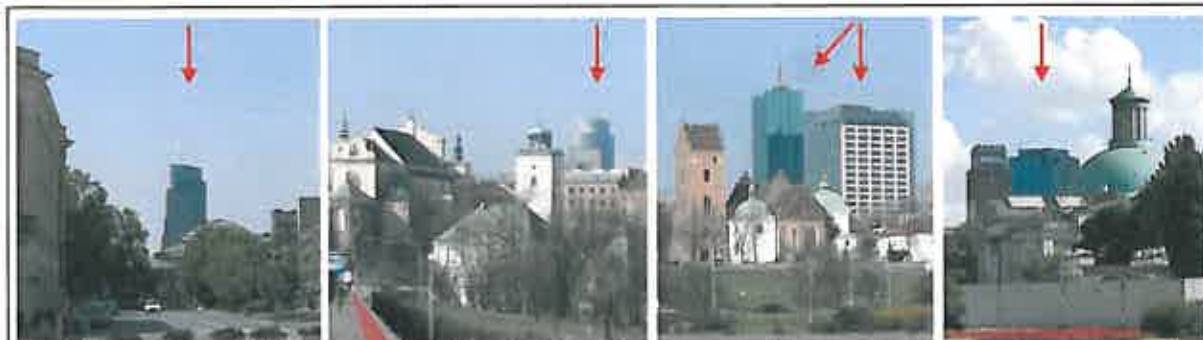
- Al-Kodmeny K., Ali M., *The Future of the City. Tall Buildings and Urban Design*, WITPress, Boston 2012.
- Böhm A., *Planowanie przestrzenne dla architektów krajobrazu – o czynniku kompozycji*, Wydawnictwo PK, Kraków 2006.
- *Krajobraz Warszawski czyli o warszawskich wieżowcach*, w: *Krajobraz Warszawski*, nr 95, wyd. Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego, Warszawa, 2009.
- Oleński W., *Analiza lokalizacji budynków wysokościowych na obszarze śródmieścia Warszawy*, Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy, Warszawa 2007.
- Oleński, *Dylematy krajobrazowe „miast ze szkła i żeliwa” – o analizie lokalizacji wieżowców na obszarze śródmieścia Warszawy*, *Patio – czasopismo urbanistyczne*, nr 6'2013.
- Oleński W., *Cyfrowa panorama miasta. GIS w analizach krajobrazu Warszawy*, w: *ArcanaGIS*, nr wiosna 2012, wyd. Esri Polska, 2012, ss.43-46.
- *Rekomendacja UNESCO w sprawie historycznego krajobrazu miejskiego (2011)*, Polski Komitet do spraw UNESCO, Warszawa 2013

Z poważaniem

**arch. Wojciech Oleński**

Projektant w Miejskiej Pracowni Planowania  
Przestrzennego i Strategii Rozwoju  
Autor analiz wysokościowych i ochrony  
krajobrazowej zespołu UNESCO

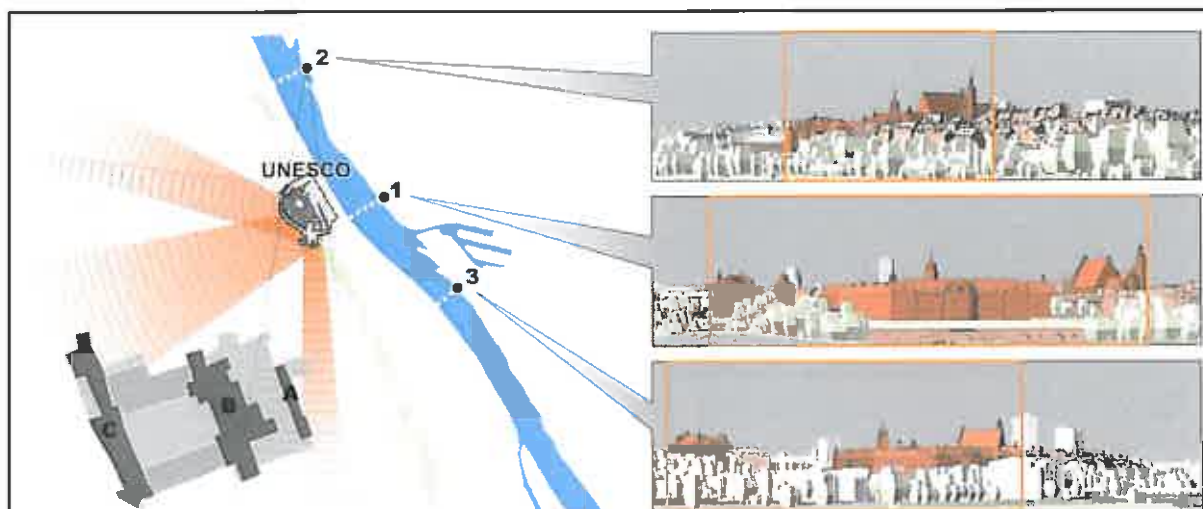
## ZAŁĄCZNIK NR 1 – anomalie krajobrazowe generowane przez wyizolowane dominanty



Przykłady deformacji historycznego krajobrazu spowodowane przez wieżowce zbudowane w przypadkowych lokalizacjach poza centrum wysokościowym miasta – od lewej: wieża *Daewoo* na osi ul. Senatorskiej i w tle zespołu UNESCO, wieże *North Gate* i *Intraco* w tle kościoła Nawiedzenia NMP na Nowym Mieście oraz „przekręcona” bryła TPSA widziana z Placu Piłsudskiego.

(źródło: Wojciech Oleński, *Dylematy krajobrazowe „miast ze szkła i żeliwa” – o analizie lokalizacji wieżowców na obszarze śródmieścia Warszawy*”, *Patio – czasopismo urbanistyczne*, nr 6’2013.

## ZAŁĄCZNIK NR 2 – system ochrony widokowej zespołu UNESCO w Warszawie



**Strefy ochrony widokowej centralnej części zespołu UNESCO**  
oprac.: Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju

System trzech korytarzy widokowych z limitami wysokości zabudowy w tle sylwety Starówki, opracowany w latach 2008-2012 jako niezbędne „minimum” ochrony widokowej zespołu UNESCO.

W kolorze pomarańczowym zaznaczono centralną strefę sylwety staromiejskiej, wymagającą szczególnej ochrony w związku z budową nowych budynków, w kolorze grafitowym – strefy wysokościowe śródmieścia.

(opracowanie: Wojciech Oleński, źródło: Miejska Pracownia Planowania Przestrzennego i Strategii Rozwoju).