

Artykuł: Miasto piętnastu minut – nowa idea dla polskich osiedli	Data: 09.01.2023
--	----------------------------

Miasto piętnastu minut - nowa idea dla polskich osiedli

Pomysł na tworzenie samowystarczalnych osiedli jest stosunkowo młody, jednak zatacza na mapach polskich miast coraz szersze kręgi. W swojej istocie ma stanowić alternatywę dla tych obszarów, którym doskwiera przeciętnie rozwinięta infrastruktura, ale to nie jedyne założenie tej koncepcji.

Dostępność - słowo klucz

Badanie portalu Otodom "Szczęśliwy dom. Miasto dobre do życia" pokazuje, że od naszych miejsc zamieszkania oczekujemy dziś przede wszystkim bezpośredniej dostępności - w szerokim tego słowa znaczeniu. W ankiecie na temat tego, jakie są najważniejsze elementy wpływające pozytywnie na nasze szczęście w mieście najwięcej respondentów wskazało na bliskość sklepów (29 proc.) oraz dobrą komunikację miejską (23,9 proc.). Niemal równie ważne były dostęp do rozrywki (21,1 proc.), sportu (17,5 proc.) oraz opieki zdrowotnej (14,2 proc.). Wszystkie te potrzeby jest w stanie zaspokoić właśnie idea miast kompaktowych. - *Jeszcze stosunkowo niedawno obszary mieszkalne miały być*



oddzielone od biznesu, handlu, przemysłu i rozrywki. Dziś te granice zaczęły się coraz bardziej zacierać, gdyż tego oczekują od nowoczesnych osiedli ich nowi mieszkańcy. Przyjęcie koncepcji "miasta w mieście" oznacza pewną decentralizację życia i usług. Dzięki niej z łatwością można zaspokoić wszystkie codzienne potrzeby w najbliższej okolicy. Kompaktowość urbanistyczna wydaje się być znaczącym trendem, którego boom dopiero nastąpi - mówi Krzysztof Tętnowski, prezes zarządu Tętnowski Development, inwestor osiedla Nowa Drożdżownia.

Przedmieścia wyposażone w bogatą infrastrukturę są popularne wśród klientów m.in. dlatego, że ograniczają konieczność codziennego przemieszczania się po całym mieście. To dla statystycznego Kowalskiego oszczędność zarówno czasu, jak i pieniędzy. Jak podaje Polski Fundusz Rozwoju, przeciętny warszawski kierowca pokonując dziennie dwie trasy (tj. przykładowo z domu do pracy i z powrotem), traci w korkach ok. 88 godzin i 3000 zł rocznie. Mając dzieci, które należy odebrać z przedszkola lub szkoły te koszty rosną jeszcze bardziej. Posiadanie rozbudowanej infrastruktury na własnym osiedlu może zatem ułatwić mieszkańcom życie w naprawdę odczuwalny sposób i coraz częściej zdajemy sobie z tego sprawę.

Rozwój teorii miast kompaktowych

By w pełni zrozumieć trend "miast w mieście" musimy cofnąć się w czasie do początku roku 2020. Pandemia COVID-19 i jej skomplikowany przebieg ujawniły kilka słabości w dotychczasowym planowaniu urbanistycznym. Jak możemy przeczytać w raporcie "Szczęśliwy dom. Dzielnica różnorodnych potrzeb" autorstwa portalu Otodom, ograniczony obszar ruchu doprowadził do wzrostu



znaczenia jakości własnego sąsiedztwa. Przyniosło to tym samym rozkwit teorii kompaktowych, policentrycznych, spośród których największą karierę zrobiła idea *miasta 15-minutowego*. To model rozwoju mający na celu zapewnienie mieszkańcom możliwości dostępu do podstawowych miejskich udogodnień w odległości krótkiego spaceru lub przejażdżki rowerem. Istotą nie jest jednak ograniczanie ludzi i zamknięcie ich w swoich hermetycznych dzielnicach, a zmniejszanie konieczności codziennych podróży na drugi kraniec aglomeracji - przynajmniej dla części mieszkańców. Ludzie spędzający mniej czasu na przemieszczaniu się zyskują go przecież więcej np. na odpoczynek i kontakt z rodziną. Rozproszony rozwój miasta tworzy też większe możliwości prowadzenia biznesu w lokalizacjach, które wcześniej funkcjonowały jedynie w standardowych godzinach pracy.

Przyszłość pod znakiem kompaktowości urbanistycznej

Można wysnuć tezę, że koncepcja "miast w mieście" będzie w przyszłości kolejnym krokiem w rozwoju największych polskich aglomeracji. W przyszłości - gdyż jak dotąd inwestycji tego typu powstało w Polsce niewiele. W analizującym tę część rynku raporcie firmy Expo Property uwzględniono 11 projektów, zlokalizowanych w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu i Katowicach. Najwięcej takich osiedli powstaje w stolicy - można tu wymienić Riviera Park, Central Park Ursynów, czy Marina Mokotów. W Katowicach jest to rozpoznawalne Bażantowo, a w Krakowie - znajdująca się na Krowodrzy Nowa 5 Dzielnicą oraz bronowickie Mieszkaj w Mieście. Już wkrótce na tamtejszą mapę będzie można dodać również projekt Nowa Drożdżownia, powstający na Bieżanowie. - *Dzielnica ta ma do zaoferowania dużo więcej niż można się spodziewać na pierwszy rzut oka. Przewagą*



nad innymi rejonami Krakowa jest m.in. bardzo dobrze rozwinięta komunikacja miejska, a także bliskość obwodnicy, która pozwala uniknąć zakorkowanych ulic. Poza tym lokalizacja inwestycji gwarantuje mieszkańcom wygodny dostęp do wielu miejsc niezbędnych do codziennego funkcjonowania - sklepów, szkół, punktów medycznych, lokali gastronomicznych czy bogatej oferty kulturalnej. Również komunikacyjnie osiedle jest wysoko rozwinięte - oprócz przystanków tramwajowych i autobusowych, jest tutaj nawet kolej miejska, dzięki której dojazd do centrum zajmuje kilkanaście minut - mówi Krzysztof Tętnowski.

Przeprowadzane na mieszkańcach aglomeracji badania pokazują, że inwestycje "miast w mieście" mają w Polsce przyszłość. Można w nich przede wszystkim liczyć na wysoki komfort życia związany z dużą dostępnością miejskich udogodnień, a te mogą wkrótce stanowić główne kryterium wyboru miejsca do zamieszkania.

